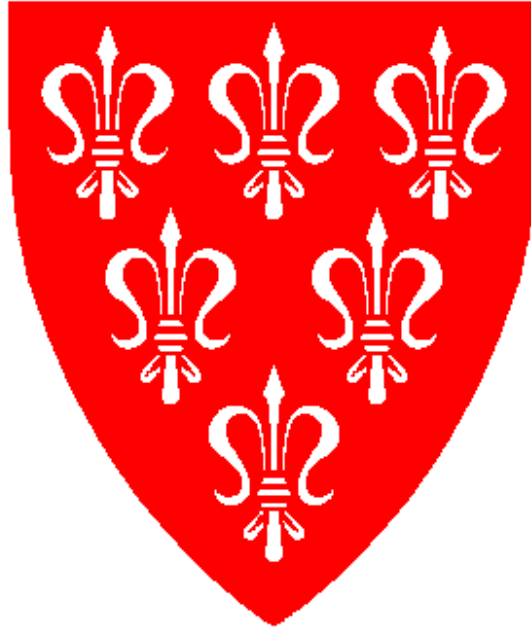


Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz



Bebauungs- und Grünordnungsplan (verbindlicher Bauleitplan) 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

Grünordnungsplanung/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	6
1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen	6
2. Lage / Verkehrsanbindung / ÖPNV / Größe	8
3. Ver- und Entsorgung	9
4. Kinderspielplatz	9
B) Begründung	10
1. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	10
2. Vorbereitende Bauleitplanung	14
C) Inhalt des Bebauungsplans - textliche Festsetzungen	
(Bebauungsvorschriften)	16
1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	16
2. Bauliche Nutzung	16
2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	16
2.2 Art der baulichen Nutzung	16
2.3 Maß der baulichen Nutzung	16
2.3.1 Höhe baulicher Anlagen	16
2.3.2 Zulässige Grundfläche	17
2.3.3 Vollgeschosse	17
2.3.4 Zulässige Geschossfläche	17
3. Bauweise	17
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
6. Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen (Bauhöhenfestsetzung)	18
7. Abstandsflächen	19
8. Hauptanlagen	19
8.1 Allgemeines	19
8.2 Gestaltung	19
8.2.1 Fassaden	19
8.2.2 Dächer	19
9. Nebenanlagen	19
9.1 Allgemeines	19
9.2 Gestaltung	20
9.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen	20
9.2.2 Sonstige Nebenanlagen	20
10. Baumfallbereich für die an den Wald angrenzenden Flächen	20
11. Einfriedungen	20
12. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)	21
13. Freileitungen	21
14. Notwendige Stellplätze	21

	Seite
15. Zu- und Abfahrten der Garagen / private Verkehrsflächen / Versiegelungsgrad	22
16. Gelände / Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern	22
17. Verbot fossiler Brennstoffe und Nutzung Biomasse	24
18. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	24
19. Niederschlagswassernutzung - Pflicht zur Errichtung von Zisternen	24
20. Gewässer- und Grundwasserschutz	25
21. Grünordnung	26
21.1 Ziele der Grünordnung	26
21.2 Pflicht zur Anpflanzung	26
21.2.1 Pflanzgebot	26
21.2.2 Zu pflanzende Bäume	26
21.2.3 Zu pflanzende Hecke, freiwachsend	26
21.2.4 Artenliste	27
21.2.5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“	27
21.2.6 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“	27
21.3 Freihaltezone	28
21.4 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	28
21.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur	28
D) Hinweise	29
1. Denkmalschutz	29
2. Bodenschutz (Bodenmanagement)	29
3. Oberflächenwasser	29
4. Landwirtschaft	30
5. Altlasten	30
6. Geogefahren	30
6a Stromleitungen	31
7. Grünordnerische Hinweise – Hinweise zum Natur- und Umweltschutz	31
7.1 Barrierefreiheit	31
7.2 Pflege und Instandhaltung	31
7.3 Grünbereiche	31
7.4 Schutz von Vögeln	31
7.5 Organische Abfälle	32
7.6 Schädlings- und Unkrautbekämpfung	32
7.7 Kleinstlebensräume	32
7.8 Grenzabstand von Pflanzen und bei landwirtschaftlichen Grundstücken	32
8. Sonstiges	32

	Seite
E) Umweltbericht	33
1 Einleitung	33
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	34
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	36
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.	36
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	34
2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	34
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	36
2.1.4 Schutzgut Wasser	37
2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	37
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	38
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	39
2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	39
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	39
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	40
2.2.3 Schutzgut Wasser	41
2.2.4 Schutzgut Luft / Klima	41
2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	42
2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	42
2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	43
2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	43
2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	43
2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	44
2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	44
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	44

	Seite
2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	44
2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	44
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	44
2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	45
2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche	45
2.3.1.3 Schutzgut Wasser	46
2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	46
2.3.1.5 Schutzgut Luft / Klima	46
2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	46
2.3.2.1 Bestandsaufnahme	46
2.3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	47
2.3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	48
2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept	54
2.3.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung	57
2.3.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	58
3 Alternative Planungsmöglichkeiten	59
4 Zusätzliche Angaben	59
4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	59
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	60
5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
F) Satzung	
G) Ausfertigung	
H) Zusammenfassende Erklärung	
I) Verfahrensvermerke	

Anlagen

- **Bekanntmachung „Inkrafttreten“**
- **Lageplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „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).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen – Bauvorlagenverordnung in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).
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 § 11 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - Wohnflächenverordnung - in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).
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).
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. 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
BayWG	Bayerisches Wassergesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
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) 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).
LEP	Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern 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.

Seite 8 von 63

In der Mitte des Stadtteils Prohof befindet eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), welche als Endstation von der Buslinie Nr. 426 des Zweckverbandes Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS) regelmäßig bedient wird.

Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

3. Ver- und Entsorgung

- Wasser:** Erdanschlüsse* an das Netz des Wasserversorgers (Zweckverband zur Wasserversorgung der Illschwang-Gruppe).
- Löschwasser:** Der Grundschutz erfolgt über bestehende Über- und Unterflurhydranten (s. Anlage Lageplan) des Wasserversorgers und einen Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100 m³ (gewährleistete Löschwasserversorgung mind. 48 m³/h). Der Löschwasserbehälter befindet sich westlich des Plangebietes auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1551/1 (s. Teil B Abb. 2 sowie Anlage Lageplan).
- Abwasserbeseitigung:** Schmutzwasser im Trennsystem über das städtische Kanalsystem.
- Niederschlagswasser:** In der GVS Stifterslohe-Prohof liegt ein Regenwasserkanal des städtischen Kanalsystems, der an den östlich des Stadtteils Prohof liegenden Regenrückhalteteich (Flurstücks-Nr. 1476 s. Teil B Abb. 2 und 5 sowie Anlage Lageplan) angeschlossen ist. Niederschlagswassernutzung gemäß Festsetzungen Teil C Nr. 19 und 20.
- Strom:** Erdanschlüsse* durch die N-ERGIE Netz GmbH.
- Breitbandanschluss:** Erdanschlüsse* durch die Telekom Deutschland GmbH.
- Gasanschluss:** Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.
- Nahwärmeversorgung:** Das Plangebiet wird durch Blockheizkraftwerk des Vorhabenträgers versorgt. Das Blockheizkraftwerk befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Prohof (Flurstücks-Nr. 1605, s. Teil B Abb. 2 sowie Anlage Lageplan).
- Abfallwirtschaft:** Abfallentsorgung durch den Landkreis Amberg-Regen

* Erdanschluss ist der unterirdische Anschluss zu dem Plangebiet.

4. Kinderspielplatz

Die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Stadtteil Prohof ist, auch durch die Erweiterung durch das Neubaugebiet, auf Grund der geringen Bevölkerungsdichte nicht vorgesehen.

Bezüglich der Herstellungsverpflichtung privater Kinderspielplätze wird auf die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg hingewiesen (s. Teil D Nr. 8 g)).

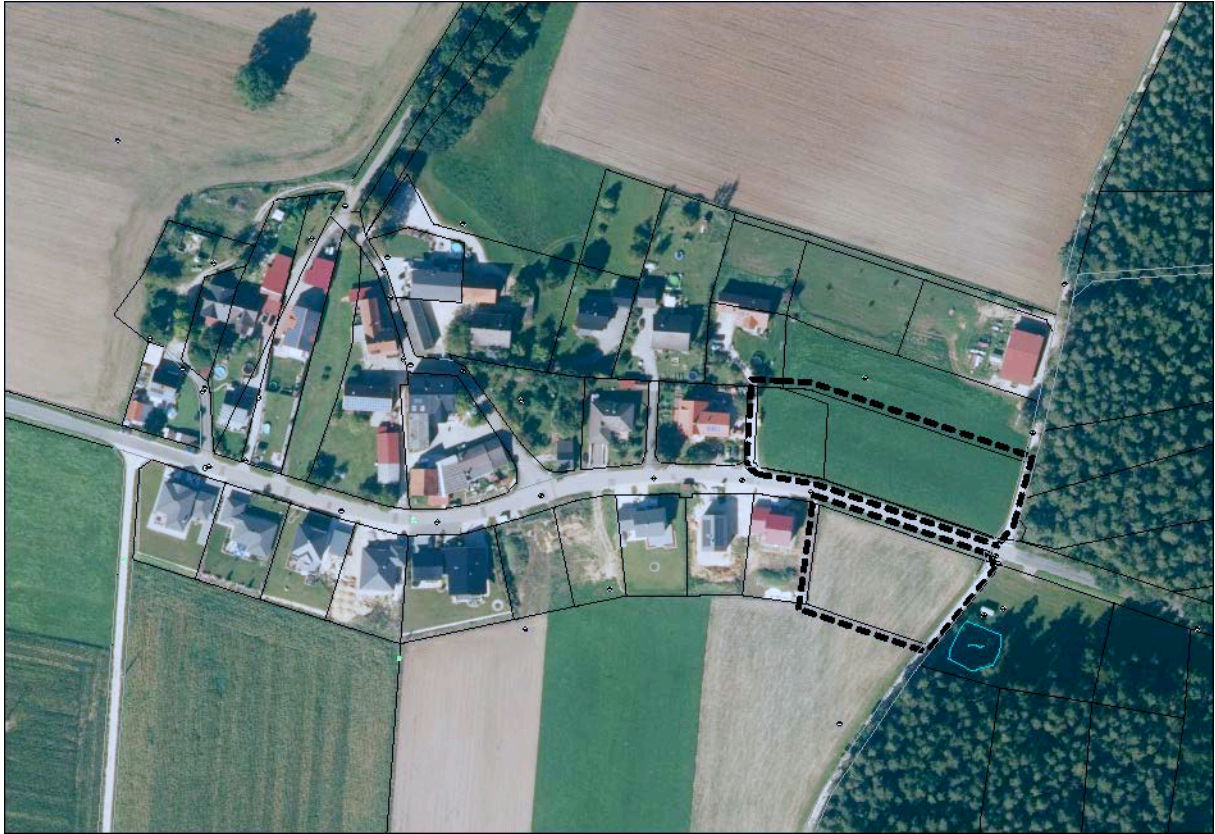


Abb. 3: Luftbild des Jahres 2023 des Stadtteils Prohof mit Darstellung der Grundstücksgrenzen sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Prohof Ost“ (ohne Maßstab)



Abb. 4: Östlicher Ortseingang von Prohof, Blick nach Westen (September 2023)

Neben der Bereitstellung von Flächen für Wohnen, dessen Bedarf die Stadt im Übrigen nachweisen konnte (s. Internet www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/ >Bedarfsnachweis Wohnen), bewog den Stadtrat in seiner Entscheidung, dass das Plangebiet, wie auch für alle Parzellen des Bebauungsplans „Prohof“, von einem durch den Vorhabenträger betriebenen Holz-Hackschnitzel-Blockheizkraftwerk mit Nahwärme versorgt werden und dies eine nachhaltige Wärmeversorgung des Neubaugebietes mit einem nachwachsenden Rohstoff darstellt. Des Weiteren soll mit der Bauleitplanung kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Ansiedelung gegeben werden.

Um den Anforderungen des LEP-Grundsatzes (G) 3.1 bezüglich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen gerecht zu werden, werden im Plangebiet auch Mehrfamilien- und Doppelhäuser zugelassen.

Mit der Bauleitplanung Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ soll die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des Stadtteils Prohof fortgeführt werden. Bauwilligen, insbesondere Ortsansässigen oder aus der näheren Umgebung Stammenden, wird eine Bebauung für eine Wohnnutzung ermöglicht. Des Weiteren wird mit der Bauleitplanung der Abwanderung der jungen Generation aus dem Stadtteil Prohof und den dörflichen Gebieten der Umgebung entgegengewirkt.

Beide Teilflächen des Plangebietes sind im Stadtteil Prohof an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (s. Abb. 3 und 4). Die Planung führt nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur, da es sich nicht um eine Streubebauung, sondern um eine geordnete Erweiterung des Stadtteils Prohof handelt.

Der Stadtteil Prohof verfügt über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, welche ohne großen wirtschaftlichen Aufwand erweitert und unterhalten werden können. Die vorhandene Infrastruktur kann durch die Planung genutzt werden.

Negative Auswirkungen für den bestehenden Stadtteil Prohof sind auf Grund der Zunahme der Bevölkerung und des Verkehrs durch das Neubaugebiet nicht zu erwarten. Der Stadtteil zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist.

In den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass im Plangebiet fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden dürfen (vgl. Teil C Nr. 17). Der Grund für die Festsetzung war insbesondere, als Beitrag zum kommunalen

Klimaschutz und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestgehend zu vermeiden.

Die Solarfestsetzung (vgl. Teil C Nr. 18) 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 der Haushalte 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 der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Plangebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzungen zu Niederschlagswassernutzungsanlagen (vgl. Teil C Nr. 19) 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. 21.5).

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans sind dem Umweltbericht (siehe Teil E) zu entnehmen.

Zukünftig soll im Flächennutzungsplan im südlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, im nördlichen Teilbereich ein 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. Abb. 6).

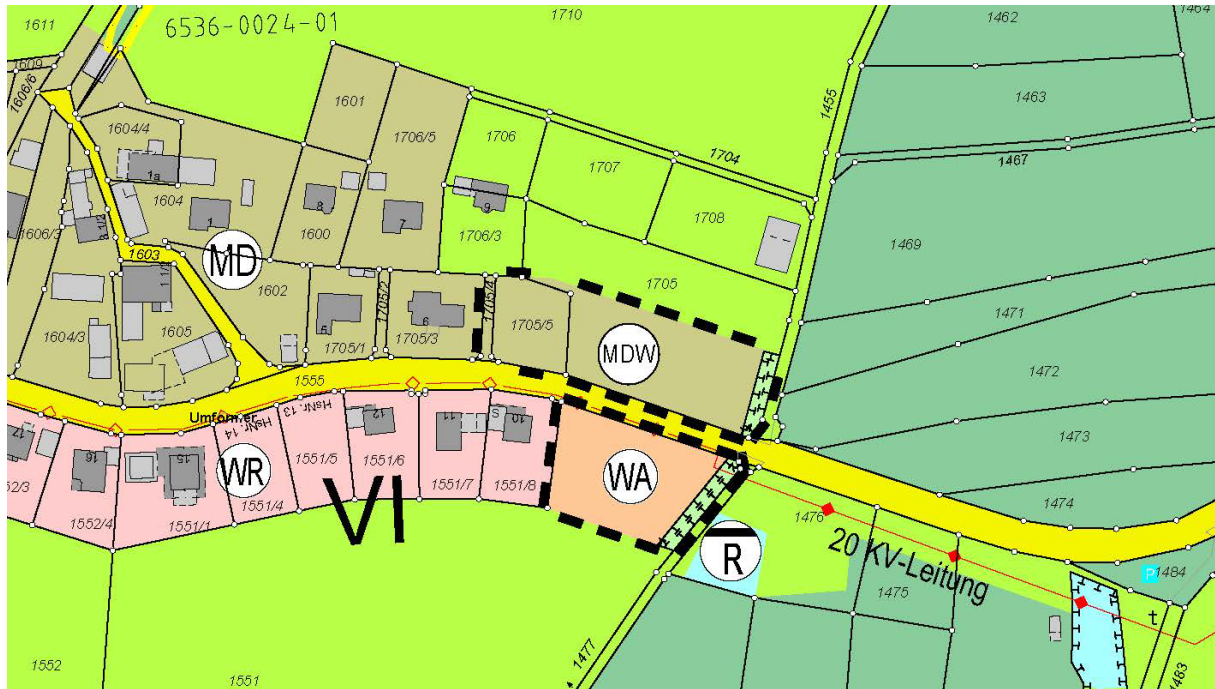


Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Darstellung der 35. Änderung sowie der beiden Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Prohof Ost“ (ohne Maßstab)

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Prohof Ost“ umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1551 Teilfläche, 1705 Teilfläche und 1705/5. 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-Nr. 1455 und 1477. Die gesamte Fläche liegt in der Gemarkung Poppenricht. Der genaue Umgriff ist aus dem Lageplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

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

2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach § 16 Abs. 5 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich sind für die beiden Teilbereiche unterschiedliche Nutzungen festgesetzt, die durch die Bereiche **A** (südlicher Teilbereich) und **B** (nördlicher Teilbereich) abgegrenzt sind.

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

Im räumlichen Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung im Abgrenzungsbereich **A** ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und im Abgrenzungsbereich **B** ein dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Wohnens zu stärken, sind

- in den Abgrenzungsbereichen **A** und **B** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 5a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sowie
- im Abgrenzungsbereich **B** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 5a Abs. 2 Nrn. 2 bis 6 allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

§ 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) bleibt unberührt. Des Weiteren wird jeweils im östlichen Geltungsbereich Flächen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Das durch den Bebauungsplan 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.

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO

Für Hauptanlagen (s. Nr. 8) sind mittlere Wandhöhen (Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis max. 6,50 m zulässig.

Für Nebenanlagen (s. Nr. 9) sind mittlere Wandhöhen bis max. 3,00 m zulässig.

2.3.2 Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt im räumlichen Geltungsbereich 0,30. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

2.3.3 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.

2.3.4 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. Zulässig sind als Bauweise im Abgrenzungsbereich

- **A** nur Einzelhäuser für eine Einfamilienhausbebauung
- **B** nur Einzelhäuser für eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhausbebauung sowie Einzelhäuser für eine gewerbliche Nutzung.

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.

Um einen Einmauerungseffekt entlang der Gemeindeverbindungsstraße zu vermeiden und um eine Eingrünung gemäß der Grünordnung (s. Nr. 21) zu erreichen, dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Gebäude errichtet werden, auch nicht Gebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Flächen der „Freihaltezone“ (s. Nr. 11) sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, jedoch nicht in der „Freihaltezone“. Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge (s. Nr. 14) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zulässig sind für Wohngebäude im Abgrenzungsbereich

- **A** max. zwei Wohnungen/Einfamilienhaus und
- **B** max. zwei Wohnungen/Einfamilienhaus, zwei Wohnungen/Doppelhaushälfte sowie max. vier Wohnungen/Mehrfamilienhaus.

6 Höhenlage nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB / Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Bauhöhenfestsetzung)

Die Höhenlage der Hauptanlagen ist dem Gelände anzupassen. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die Höhenlage der Hauptanlagen ist die Oberkante (OK) der jeweiligen Parzelle bzw. das Baugrundstück (bei Flächen ohne vorgegebene Parzellierung) nächstgelegenen Fahrbahnrandes der Gemeindeverbindungsstraße, jeweils mittig zur jeweiligen Parzellen- bzw. Baugrundstücksbreite (s. Abb. 7 und 8). Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) der Hauptanlagen im Erdgeschoss (EG) darf max. 0,25 m über dem jeweiligen Bezugspunkt sein. Eine Unterschreitung der max. Höhenlage ist zulässig.

Die Höhenangaben der Hauptanlage (OK FFB EG) sowie des Bezugspunktes sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2c BauVorIV in den Bauzeichnungen der Bauvorlagen nach § 1 Abs. 1 BauVorIV im Meter über NN anzugeben.

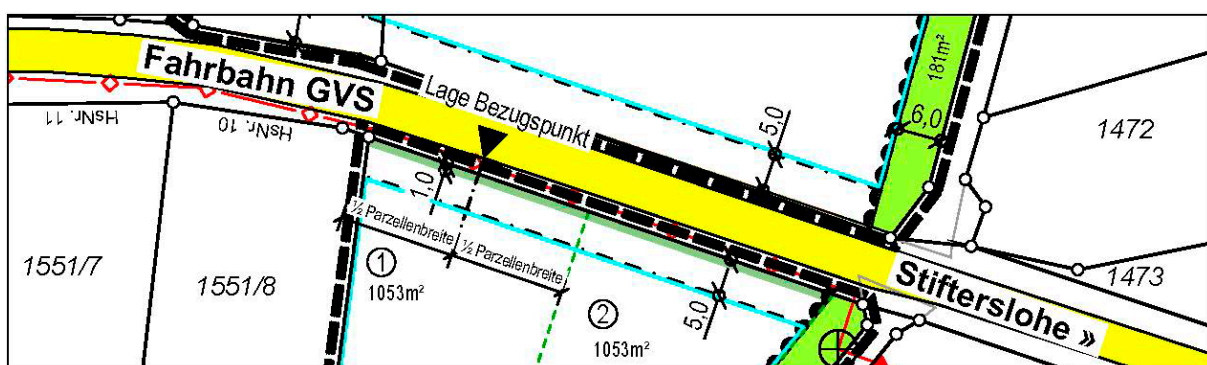


Abb. 7: Lageplan für die Darstellung der max. Höhenlage der Hauptanlage am Beispiel der Parzelle Nr. 1

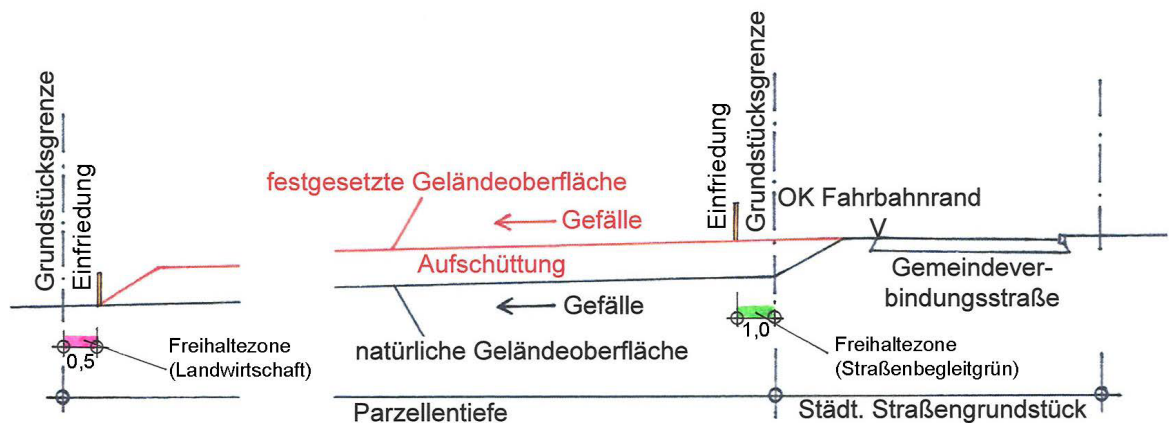


Abb. 8: Geländeschnitt am Beispiel der Parzelle Nr. 1 (Querschnitt durch die Gemeindeverbindungsstraße)

7. Abstandsflächen

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

8. Hauptanlagen

8.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschutzes 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.

Je Parzelle (Baugrundstück) darf nur eine Hauptanlage errichtet werden.

8.2 Gestaltung

8.2.1 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.

8.2.2 Dächer

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult- (auch versetzt), Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer. Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist der First mittig anzuordnen. Sonderdachformen wie Mansard-, Tonnen-, Halbtonnen-, Schmetterlings-, Laternen- und Sheddächer etc. sind nicht zulässig.

Zulässig sind alle üblichen Dacheindeckungen einschl. intensive und extensive Dachbegrünung. Die Solarmindestfläche (vgl. Nr. 18) 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. 20).

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO verfahrensfreie, gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren (auch aufgeständert) sowie Kleinwindkraftanlagen sind auf den Dächern zulässig.

9. Nebenanlagen

9.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschutzes 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.

9.2 Gestaltung

9.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen

Fassaden und Dächer sind zulässig wie die Fassaden und Dächer der Hauptanlagen (s. Nr. 8).

9.2.2 Sonstige Nebenanlagen

Zulässige Ausführungen der Nebenanlagen als Gebäude wie Garagen (s. Nr. 9.2.1).

Je Parzelle (Baugrundstück) darf nur eine gebäudeunabhängige Kleinwindkraftanlage mit einer freien Höhe bis zu 10,00 m oder eine 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. 11.

10. Baumfallbereich für die an den Wald angrenzenden Flächen

Der im Osten an den nördlichen Teilbereich (Abgrenzungsbereich B) und im Südosten an den südlichen Teilbereich (Abgrenzungsbereich A) des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes angrenzende Wald stellt eine Gefahr durch umstürzende Bäume und abbrechende Äste dar. Auf Grund dessen wurde im Bebauungsplan (s. Anlage Lageplan) eine Baumfallgrenze zeichnerisch festgesetzt. Die Baumfallgrenze, welche einen Abstand von bis zu 30,00 m zum Waldrand hat, grenzt den möglichen Baumfallbereich ab. Gebäude, die zum Aufenthalt für Personen bestimmt sind, sind innerhalb des Baumfallbereiches nicht zulässig.

11. Einfriedungen / Freihaltezone

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Einfriedungen einschl. Türen und Toren aus Zäunen mit einer max. Höhe von 1,40 m. Einfriedungen aus Mauern, massiven Wänden, geschlossenen Zaunfeldern und Gabionenwände/-zäune (Drahtschotterkörbe) etc. 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 nicht gemindert werden.

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

Um die Gestaltung des vorhandenen Straßen- und Ortsbildes des Stadtteils Prohof entlang der Gemeindeverbindungsstraße fortzuführen und eine straßenbegleitende Grünfläche (vgl. Grünordnung Nr. 21.2.5) zu schaffen, dürfen Einfriedungen zu der Gemeindeverbindungsstraße nur 1,00 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze errichtet werden (s. Abb. 8).

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 („Freihaltezone“ (s. Abb. 8 und 9).

Die Fläche der „Freihaltezonen“ dürfen, mit Ausnahme der Parzellenzu- und abfahrten (vgl. Grünordnung Nr. 21.3) nicht versiegelt werden.

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

12. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,00 m² zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung sind nicht zulässig.

13. Freileitungen

Freileitungen (oberirdische Leitungen) sind unzulässig.

14. Notwendige Stellplätze nach Art. 47 BayBO

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß der Mindestanzahl der Stellplatzsatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (s. Teil D Nr. 8 f)) herzustellen sowie in den Bauvorlagen nach § 1 Abs. 1 BauVorIV nachzuweisen. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung kann im räumlichen Geltungsbereich für Mehrfamilienhäuser mit einer Mindestgröße von vier Wohneinheiten gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO auf Antrag zugelassen werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge für diese Mehrfamilienhäuser kann auf 0,8 Stellplätze je einer Wohnung abgesenkt werden, wenn

- das Baugrundstück durch den ÖPNV gut erschlossen ist (vgl. Teil A Nr. 2) ,
- in den Bauvorlagen nach § 1 Abs. 1 BauVorIV ein Verkehrskonzept (Konzept zur Förderung des bewussten Verzichts auf den Besitz eines Kraftfahrzeuges) beigefügt ist und
- alle herzustellenden Stellplätze im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Der durch die Absenkung ermittelte Wert ist abzurunden.

Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

15. Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/Versiegelungsgrad

Zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen abweichend zu § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellIV Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Wie im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt (s. Anlage Lageplan), dürfen in den markierten Bereichen der Einmündungen von Straßen und Wegen keine Zu- und Abfahrten angelegt werden.

Flächen-/Bodenversiegelungen, insbesondere bei privaten Verkehrsflächen einschließlich Zu- und Abfahrten und Flächen für Stellplätze, sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Fahrspuren oder Schotterrassen zu befestigen, damit eine Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist. Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

16. 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 1:1,5 (H:T) nicht überschreiten. Böschungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (s. Abb. 9).

Die Höhe einer Aufschüttung darf die Oberkante (OK) der jeweiligen Parzelle (Baugrundstück) nächstgelegenen Fahrbahnrandes der Gemeindeverbindungsstraße nicht überschreiten (s. Abb. 8).

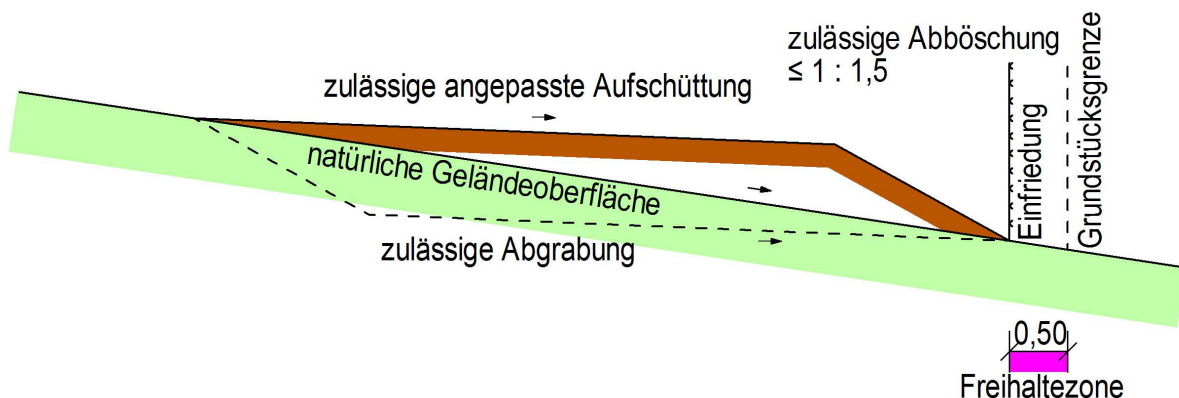


Abb. 9: Beispiel zulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungsneigung sowie Mindestgrenzabstand.

Dem natürlichen Gelände entgegengesetzte Aufschüttungen und Abgrabungen („unnatürliche“ Geländeänderung) sowie steile Böschungen und Neigungen sind nicht zulässig (s. Abb. 10). Dies gilt auch für Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen.

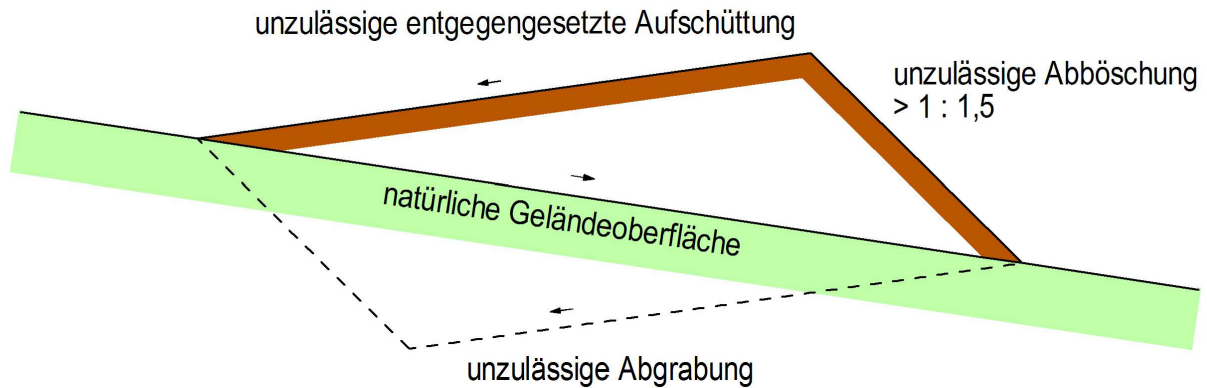


Abb. 10: Beispiel unzulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auch in Form von Terrassierungen zulässig. Stützmauern aller Art sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Sind für Terrassierungen zwei oder mehr Stützmauern parallel angeordnet, müssen diese einen Abstand von mind. 1,00 m zueinander haben. Mit Ausnahme von Stützmauern für Garagen / überdachte Stellplatzanlagen sowie von Stützmauern der Zu- und Abfahrten zu Garagen / überdachte Stellplatzanlagen, müssen Stützmauern zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (s. Abb. 11).

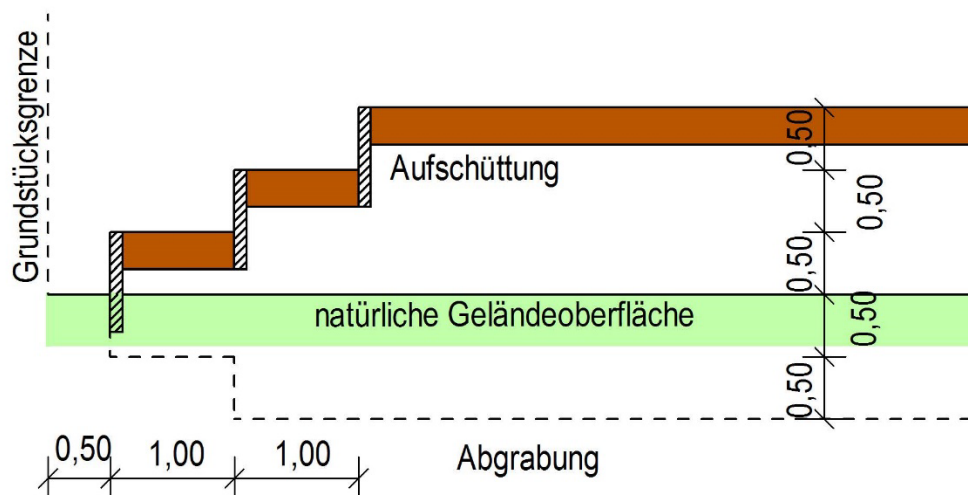


Abb. 11: Beispiel zulässige Stützmauern für Aufschüttung und Abgrabung.

17. 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.

18. 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). In den Bauvorlagen nach § 1 Abs. 1 BauVorV ist die Solarmindestfläche nachzuweisen.

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

19. 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 entsprechend 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.

20. 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.

Werden Baugrunderkundungsmaßnahmen durchgeführt, ist eine Bohranzeige gemäß § 49 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG erforderlich. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht (Tel. 09621 39-0) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Anfallendes Niederschlagswasser muss grundsätzlich gesammelt (vgl. Nr. 19) 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).

21. Grünordnung

21.1 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 dem Bebauungsplan rechtswirksam (Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG).

21.2 Pflicht zur Anpflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

21.2.1 Pflanzgebot

Die Flächen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Baumaßnahmen auf den Parzellen/Baugrundstücke folgenden Pflanz- und Vegetationsperioden fertig zu stellen. Die Gehölze und Bäume sind entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

Die privaten Grünflächen jeweils im Osten der beiden Abgrenzungsbereiche A und B sind bis spätestens in der nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan folgenden Pflanzperiode im Herbst zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

21.2.2 Zu pflanzende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung im Sinne des Ortsbildes und zur Gestaltung des Straßenraums sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Bäume 1./2.Ordnung gemäß Artenliste (s. Nr. 21.2.4) entlang der Gemeindeverbindungsstraße auf Privatgrund vor. Von der dargestellten Lage der Bäume kann aus gestalterischen oder technischen Gründen entlang der Straßenachse abgewichen werden. Die Anzahl ist verbindlich.

21.2.3 Zu pflanzende Hecke, freiwachsend, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Zur Sicherung einer ausreichenden Eingrünung im Sinne des Landschaftsbildes sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Sträucher gemäß Artenliste (s. Nr. 21.2.4) an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Abgrenzungsbereiches A auf Privatgrund vor (Ortsrandeingrünung). Die Breite der Pflanzung liegt insgesamt bei 6,50 m (s. Anlage Lageplan) und ist mindestens 3-reihig auszuführen.

21.2.4 Artenliste

Die Gehölze sind entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

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>Juglans regia</i>	Walnuss		

Liste 2: Mittelhochgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

Liste 3: Sträucher

● <i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	● <i>Rosa canina</i>	Hundsrose
● <i>Coryllus avellana</i>	Hasel	● <i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
● <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)	● <i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
● <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	● <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
● <i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	● <i>Sambucus nigra</i>	Holunder
● <i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	● <i>Viburnum opulus</i>	Gemein. Schneeball

Für die Baum- und Strauchpflanzungen wird festgesetzt:

- Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv., mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

21.2.5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ nach § 9

Abs. 1 Nr. 15 BauGB – sonstige Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Die Fläche entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist auf Grund des Ortsbildes mindestens 1,00 m Breite zu begrünen (Wiesenansaat), zur Erhöhung der Artenvielfalt extensiv zu bewirtschaften und zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Eine Unterbrechung der Begrünung für Zufahrten ist auf einer Breite von maximal 5,00 m zulässig.

21.2.6 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15

BauGB – zu pflanzende Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Die privaten Grünflächen mit 6,00 m Tiefe im Osten des Abgrenzungsbereiches A sowie B sind als Hecken zu entwickeln.

Zur Sicherung einer ausreichenden Eingrünung im Sinne des Landschaftsbildes sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Sträucher gemäß Artenliste (s. Nr. 21.2.4) vor.

Die mindestens 2-reihige Heckenpflanzung (Pflanzenabstand 1,50 m) ist in den ersten drei Jahren regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten.

Danach ist abschnittsweises „Auf den Stock setzen“ möglich, Abstand mindestens 7 Jahre. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahme: 1. Oktober - 28. Februar.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

21.3 Freihaltezone

Die Freihaltezonen (vgl. Nr. 11) entlang der Straßen und Wege müssen als Überhangstreifen nutzbar sein und dienen auch der Durchgrünung des Straßenraums. Sie dürfen deshalb, mit Ausnahme der Flächen für Zu- und Abfahrten (vgl. Nr. 15), Stellplätze und der Hauszugänge, nicht versiegelt werden und auch eine Bepflanzung mit höherwachsenden oder verholzenden Pflanzen ist nicht zulässig. Dieser Bereich ist deshalb durch die jeweiligen Parzelleninhaber als durchgängigen Schotterrasenstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

21.4 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Damit die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit nicht eingeschränkt ist, sind die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten. 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. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Auf die in Teil D Nr. 8 c) und d) aufgeführten Merk- und Arbeitsblätter wird hingewiesen.

21.5 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.

Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen keine Kies- und Schottermaterialien zur Flächengestaltung verwendet werden. Eine Vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein.

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. Im Plangebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Bauparzellen. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung 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 auf Grund 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, die Gebäude bzw. deren Öffnungen (Türen, Fenster, Kellerlichtschächte, etc.) so zu positionieren, dass wild abfließendes Wasser unschädlich abfließen kann.

Die Ableitung des Oberflächenwassers darf, auch schon während der Bauphase, gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Eine Ableitung ist konsequent bis zum nächsten Vorfluter zu führen.

4. Landwirtschaft

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen kann und dadurch auch bei ordnungsgemäßigem Einsatz der Geräte Stein-, und/oder Werkzeugschlag verursacht werden können. Zur Abmilderung dieser Gefahr kann die unter Teil C Nr. 21.2.3 festgesetzte Ortsrandeingrünung dienen.

Gemäß Flurbereinigungsplänen können im Plangebiet Bodenentwässerungseinrichtungen liegen. Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen auf Grund 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-Weizsach, 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.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

6. Geogefahren

Im Plangebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

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

6a Stromleitungen

Der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Auf Grund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und nur mit dem Einverständnis des Versorgers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Auf die Einhaltung der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" wird hingewiesen.

Bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art im Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen sind dem Versorger rechtzeitig Pläne zur Stellungnahme vorzulegen.

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.

Bei der regelmäßigen Pflege der Flächen ist darauf zu achten, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten, landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen vermieden wird. Dies wird durch angepasste Mähzeitpunkte, eine kontinuierliche Kontrolle der Vegetationsentwicklung sowie erforderlichenfalls gezielte Pflegemaßnahmen sichergestellt, wodurch die Ausbreitung unerwünschter Arten wirksam verhindert und das Risiko einer Verdriftung deutlich minimiert wird.

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 Feuchtflächen 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 für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013.
- d) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk).
- e) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20).
- f) Satzung über Stellplätze in der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Stellplatzsatzung – StS) in der Fassung von 01.10.2025.
- g) Satzung über Kinderspielplätze in der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) in der Fassung von 01.10.2025.
- h) Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV), DGUV-Information 214-033 von September 2021.

E) 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 verfahrensechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

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

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 des Bebauungsplans.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: 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 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: 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).

Auf Grund 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	Bebauungsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten		

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 2 m. 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 Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

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

Der Geltungsbereich 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 Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

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

2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

2.2.1 Schutzgut 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 Verlärmung, 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 auf Grund 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 Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

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. 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 sowie § 1a Abs. 2 BauGB) 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 Schutzgüter 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 Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust von Grünflächen sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.2.3 Schutzgut 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.

Auf Grund 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 siedlungsnahen Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch bisher nicht frei zugänglich waren. Auf Grund 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 auf Grund 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. 2 Buchstabe e 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 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützte Biotop. Ebenso werden keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Fläche getroffen. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zur Minimierung des Eingriffs bei.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von privaten Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt. Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Auf Grund der Festsetzung der GRZ von 0,3 erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechende Festsetzung reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

2.3.1.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufern, markanten Einzelstrukturen des Reliefs. Baumgruppen, Hecken und Gebüschgruppen werden nicht direkt berührt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes und die Einfügung in das vorhandene Geländere relief führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

2.3.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung.

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 erfolge 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	geringer Bedeutung
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ortsabrundungen, 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.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,30

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.

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Biotope nach § 30 BNatschG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm		
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg.	

		Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>

Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Trotz der Erfüllung einiger Kriterien der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird kein Planungsfaktor angesetzt.

Planungsfaktor
--

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (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

Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

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 auf Grund 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.

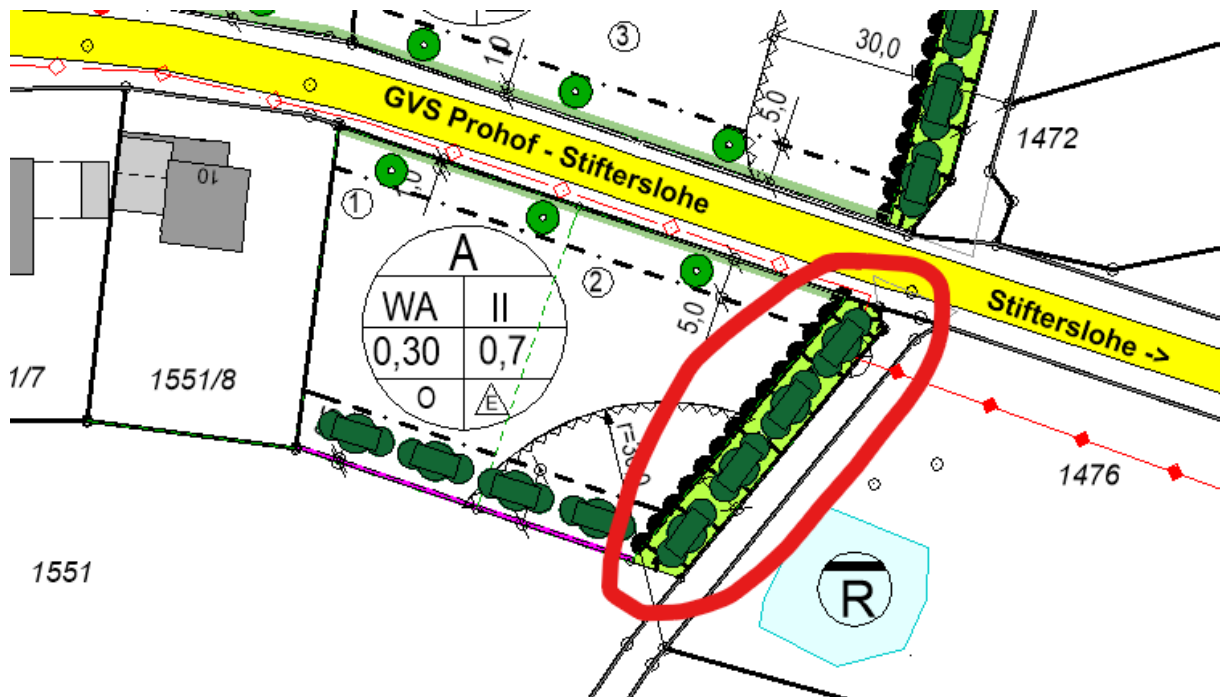
2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

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:

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	1551 (TF)
Gemarkung	Poppenricht
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Genutzte Flächengröße	247 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	G11 Grünland, 3 WP
Entwicklungsziel	B112 Mesophile Gebüsch/Hecken, 10 WP
Maßnahmen	Sicherung einer ausreichenden Eingrünung im Sinne des Landschaftsbildes sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Sträucher gemäß Artenliste
Pflegekonzept	Die mindestens 2-reihige Heckenpflanzung (Pflanzabstand 1,50 m) ist in den ersten drei Jahren regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Danach ist abschnittsweises „Auf den Stock setzen“ möglich, Abstand mindestens 7 Jahre. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahme: 1. Oktober - 28. Februar.
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum	Hecke: 10 Jahre

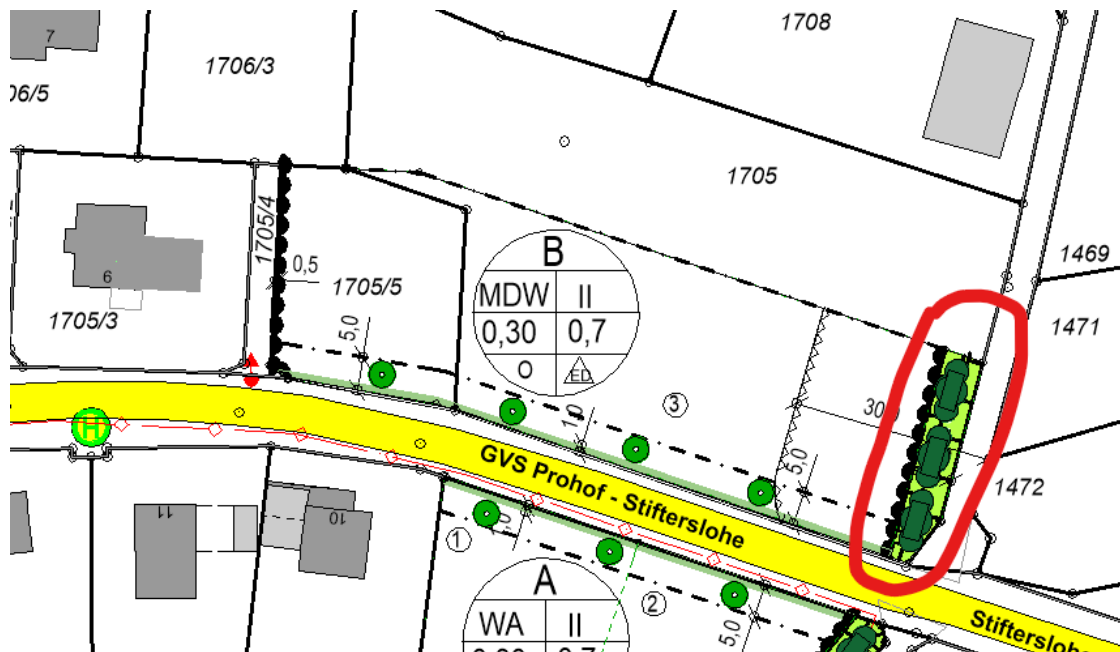
Funktionstabelle interne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1551 (TF)



Verortung interne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1551 (TF)

Flurnummer	1705 (TF)
Gemarkung	Poppenricht
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Genutzte Flächengröße	181 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	G11 Grünland, 3 WP
Entwicklungsziel	B112 Mesophile Gebüsch/Hecken, 10 WP
Maßnahmen	Sicherung einer ausreichenden Eingrünung im Sinne des Landschaftsbildes sieht der Bebauungsplan die Pflanzung heimischer Sträucher gemäß Artenliste
Pflegekonzept	Die mindestens 2-reihige Heckenpflanzung (Pflanzabstand 1,50 m) ist in den ersten drei Jahren regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Danach ist abschnittsweises „Auf den Stock setzen“ möglich, Abstand mindestens 7 Jahre. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahme: 1. Oktober - 28. Februar.
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum	Hecke: 10 Jahre

Funktionstabelle interne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1705 (TF)

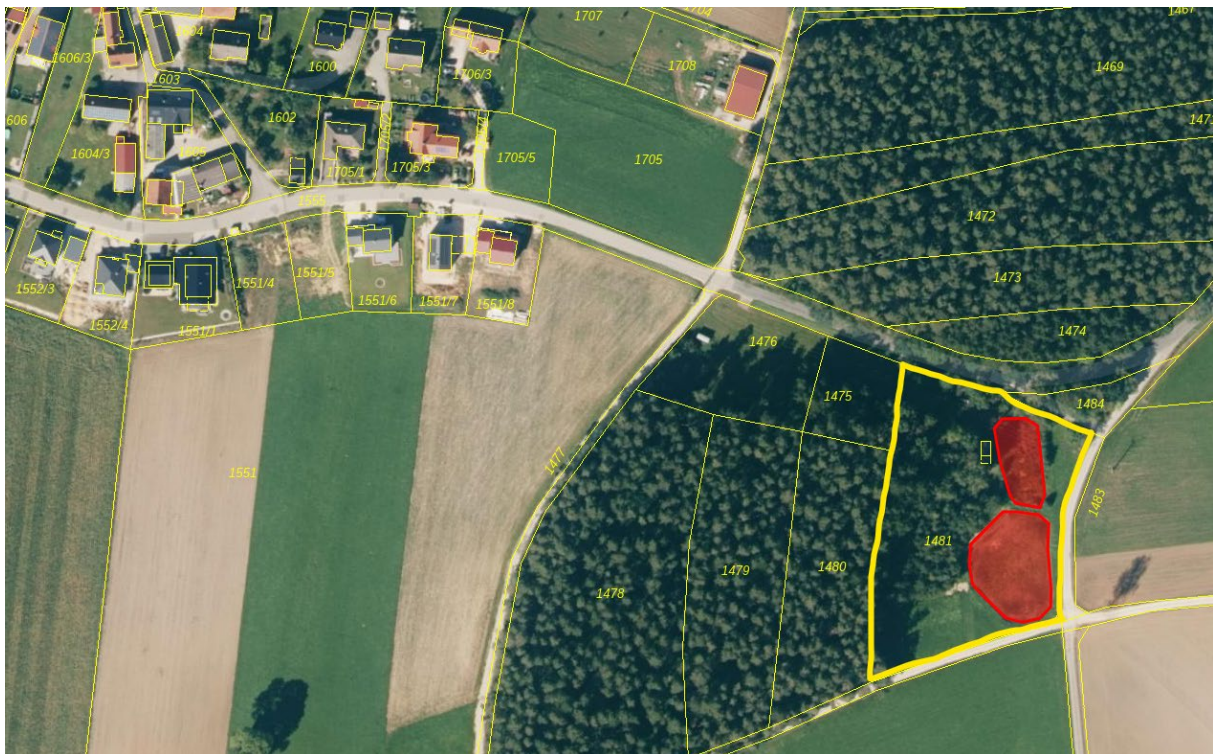


Verortung interne Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1705 (TF)

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	Biotop: > 25 Jahre

Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1481 (TF)



Verortung externe 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.

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut 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 (m²)	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 des Bebauungsplans sind keine anderen Erschließungsmöglichkeiten geprüft worden, da es sich hier um zwei Bereiche handelt, die direkt an der bereits bestehenden Ortsstraße angegliedert werden. Hier sind keine internen Erschließungsvarianten möglich.

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.

Auf Grund 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.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch /</u> <u>Gesundheit</u>	○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	<u>Tiere und</u> <u>Pflanzen</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den

		<p>Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft / Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.
8	<u>Fläche</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

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. 0,58 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 auf Grund 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.