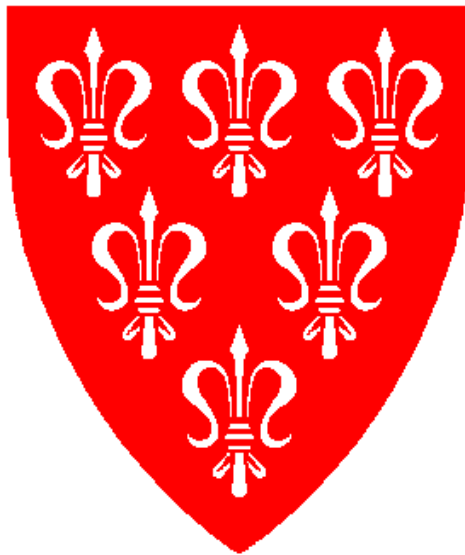


**Stadt Sulzbach-Rosenberg
Landkreis Amberg-Sulzbach**

**Klarstellungssatzung mit
Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung
für den Stadtteil**

„Am Lohgraben“



Planung:

**Stadtbauamt
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 510 - 152, Fax - 178**

**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Neidl
Landschaftsarchitekt
Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 1047-0, Fax -8**

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Stadtbauamt
Az. 61.10-KK

Sulzbach-Rosenberg, den 06.10.2010
geä. 16.03.2011

Inhaltsverzeichnis	Seite
Satzung vom 26.10.2011	4
Bekanntmachung Inkrafttreten vom 26.10.2011	6
1. Begründung i.d.F. vom 16.03.2011	8
1.1 Gesetzliche Grundlagen	8
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.3 Ziele und Zwecke der Planung nach § 2a Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB	8
1.4 Größe/Räumlicher Geltungsbereich	9
1.5 Festsetzungen	9
1.5.1 Nutzungsart/Bauweise	9
1.5.2 Erschließung	10
1.5.3 Bergschadenssicherungsmaßnahmen	10
1.6 Hinweise und Empfehlungen	10
1.6.1 Denkmalschutz	10
1.6.2 Gewässerschutz	11
1.6.3 Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/ Versiegelungsgrad	11
1.6.4 Lärmschutz	12
1.6.5 Bergschadenssicherungsmaßnahmen	12
1.6.5.1 Gründung	12
1.6.5.2 Fugen	12
1.6.5.3 Berücksichtigung der Zerrung und Pressung des Baugrundes	12
2. Umweltbericht für die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung i.d.F. vom 06.10.2010	13
2.1 Einleitung	13
2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	13
2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	13
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
2.2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit	15
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
2.2.3 Schutzgut Boden	17

	Seite
2.2.4 Schutzgut Wasser.....	18
2.2.5 Schutzgut Luft/Klima.....	18
2.2.6 Schutzgut Landschaft/Erholung.....	19
2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
2.2.8 Abfälle/Abwässer.....	20
2.2.9 Wechselwirkungen.....	20
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..	21
2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	21
2.4.1.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit.....	21
2.4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	21
2.4.1.3 Schutzgut Boden.....	21
2.4.1.4 Schutzgut Wasser.....	21
2.4.1.5 Schutzgut Luft/Klima.....	21
2.4.1.6 Schutzgut Landschaft/Erholung.....	22
2.4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/Eingriffsregelung.....	22
2.4.2.1 Eingriffsermittlung.....	22
2.4.2.2 Ausgleichsermittlung.....	24
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	25
2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	25
2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	25
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
2.9 Anhang zum Umweltbericht.....	27
3. Verfahrensvermerke	28
Plan zum Umweltbericht i.d.F. vom 20.08.2010.....	30
Übersichtslageplan i.d.F. vom 16.03.2011.....	31

Klarstellungssatzung für den Stadtteil „Am Lohgraben“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB verbunden mit einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil „Am Lohgraben“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400),

erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Weizsach, folgende

Satzung

zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil „Am Lohgraben“ (Klarstellungssatzung) und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Stadtteils „Am Lohgraben“ (Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung)

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Stadtteils „Am Lohgraben“ werden festgelegt.

§ 2

Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Stadtteil „Am Lohgraben“ wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flurstücks-Nr. 714 Teilfläche, Gemarkung Großalbershof, ca. 0,35 ha

Flurstücks-Nr. 717/1, Gemarkung Großalbershof, ca. 0,28 ha

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Stadtteils „Am Lohgraben“ sind in den vom Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeiteten Übersichtslageplan in der zuletzt geänderten Fassung vom 16.03.2011 (siehe § 5), dargestellt, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

Im Einzelnen umfasst die Klarstellungssatzung die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 714/1, 714/2, 714/3, 716/2, 716/3, 716/5, 717, 1174, 1174/1, 1174/2, 1175, 1175/1, 1175/2, 1175/3, 1175/4, 1175/5, 1175/6, 1175/7, 1175/8, 1175/9, 1175/10, 1175/12, 1175/13, 1175/14, 1175/15, 1175/16, 1175/17, 1175/18, 1175/19, 1175/20, 1175/22, 1175/23, 1175/24, 1175/25, 1175/26, 1175/35 Teilfläche, 1175/50, 1180, 1180/1, 1180/3, 1180/4, 1180/5, 1180/6 und 1180/7 sowie die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 714 Teilfläche und 717/1, jeweils der Gemarkung Großalbershof.

Die Abgrenzungssatzung „Feuerhof/Lohgraben“ (in Kraft getreten am 27.06.2000), welche die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 1175/22 Teilfläche (jetzt 1175/50), 1175/23 Teilfläche, 1175/24, 1175/25 Teilfläche, 1175/26 Teilfläche, 1175/35 Teilfläche und 1180/5 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Großalbershof umfasst, ist in diese Satzung mit einbezogen.

§ 4 **Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung liegenden Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. § 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) bleibt unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für alle Gebäudetypen wird die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 83 Abs. 7 BayBO auf max. II begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO beträgt max. 1,2 als Höchstmaß.

3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen in den vom Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeiteten Übersichtslageplan in der zuletzt geänderten Fassung vom 16.03.2011 (siehe § 5), festgesetzt.

§ 5 **Inhalt der Satzung**

Der Inhalt dieser Satzung ergibt sich aus den vom Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeiteten Übersichtslageplan mit Legende in der Fassung vom 09.06.2010, geändert 06.10.2010 und 16.03.2011, der Begründung mit Festsetzungen in der Fassung vom 06.10.2010, geändert am 16.03.2011 sowie dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Neidl, Sulzbach-Rosenberg, in der Fassung vom 06.10.2010, welche Bestandteile dieser Satzung sind.

§ 6 **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sulzbach-Rosenberg, den 26.10.2011

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Geismann

1. Bürgermeister

1.

BEKANNTMACHUNG

Inkrafttreten der Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil „Am Lohgraben“

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrats der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 20.10.2011 in öffentlicher Sitzung die Klarstellungssatzung für den Stadtteil „Am Lohgraben“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB verbunden mit einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil „Am Lohgraben“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist der vom Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg ausgearbeitete Übersichtslageplan in der Fassung vom 09.06.2010, geändert 06.10.2010 und 16.03.2011, maßgebend.

Im Einzelnen umfasst die Klarstellungssatzung die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 714/1, 714/2, 714/3, 716/2, 716/3, 716/5, 717, 1174, 1174/1, 1174/2, 1175, 1175/1, 1175/2, 1175/3, 1175/4, 1175/5, 1175/6, 1175/7, 1175/8, 1175/9, 1175/10, 1175/12, 1175/13, 1175/14, 1175/15, 1175/16, 1175/17, 1175/18, 1175/19, 1175/20, 1175/22, 1175/23, 1175/24, 1175/25, 1175/26, 1175/35 Teilfläche, 1175/50, 1180, 1180/1, 1180/3, 1180/4, 1180/5, 1180/6 und 1180/7 sowie die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 714 Teilfläche und 717/1, jeweils der Gemarkung Großalbershof.

Die Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil „Am Lohgraben“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

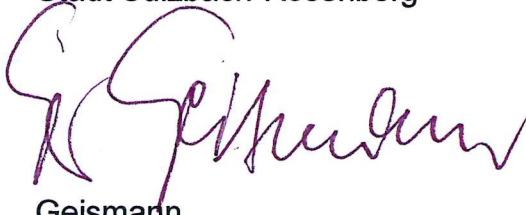
Die Klarstellungssatzung mit der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung einschließlich der Begründung (mit Umweltbericht) kann während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, Dachgeschoss, eingesehen werden. Jedermann kann die Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 26.10.2011

Stadt Sulzbach-Rosenberg



Geismann
1. Bürgermeister

2. Veröffentlichungen:

2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 31.10.2011 bis einschließlich 30.11.2011

2.2 im redaktionellen Teil der „Sulzbach-Rosenberger Zeitung“

2.3 im Internet

Vorliegendes Druck-/Schriftstück wurde
entsprechend der Anordnung ordnungsge-
mäß veröffentlicht und ortsüblich be-
kanntgemacht.

92237 Sulzbach-Rosenberg
STADT SULZBACH-ROSENBERG
i.A. 01.12.11 

1. Begründung i.d.F. vom 06.10.2010, geändert am 16.03.2011

1.1 Gesetzliche Grundlagen

BauGB	(Baugesetzbuch)
BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
BayBO	(Bayerische Bauordnung)
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz)
BayNatSchG	(Bayer. Naturschutzgesetz)
DSchG	(Denkmalschutzgesetzes)
NWFreiV	(Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
TRENGW	(Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser)
TrinkwV 2001	(Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung)

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betroffenen Flächen im Geltungsbereich der zukünftigen Klarstellungssatzung sowie der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt. Ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB ist nicht vorhanden. Die Grundstücke im Bereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung werden als Acker- und Grünland genutzt.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung nach § 2a Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

Mit der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung soll im Stadtteil Am Lohgraben eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung sicher gestellt werden. Das Gelände, die vorhandene Erschließung und die bestehende Bebauung bieten sich zudem für eine Wohnbebauung an. In Verbindung mit der Klarstellungssatzung soll hier eine eindeutige Abgrenzung zum Außenbereich gezogen und zukünftigen Bauwilligen Planungssicherheit gegeben werden, da diese Flächen somit planungsrechtlich ordnungsgemäß eingestuft werden können.

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise veranlasste deshalb den Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrats der Stadt Sulzbach-Rosenberg, die Aufstellung einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB verbunden mit einer Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Stadtteil Am Lohgraben zu beschließen.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt im zugehörigen Umweltbericht (siehe Ziff. 2).

1.4 Größe/Räumlicher Geltungsbereich

Größe: 4,791 ha (Gesamtfläche)

4,164 ha Klarstellungssatzung

0,627 ha Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung

Der räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 714/1, 714/2, 714/3, 716/2, 716/3, 716/5, 717, 1174, 1174/1, 1174/2, 1175, 1175/1, 1175/2, 1175/3, 1175/4, 1175/5, 1175/6, 1175/7, 1175/8, 1175/9, 1175/10, 1175/12, 1175/13, 1175/14, 1175/15, 1175/16, 1175/17, 1175/18, 1175/19, 1175/20, 1175/22, 1175/23, 1175/24, 1175/25, 1175/26, 1175/35 Teilfläche, 1175/50, 1180, 1180/1, 1180/3, 1180/4, 1180/5, 1180/6 und 1180/7, jeweils der Gemarkung Großalbershof.

Der räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung umfasst die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 714 Teilfläche und 717/1, jeweils der Gemarkung Großalbershof.

Die Abgrenzungssatzung „Feuerhof/Lohgraben“ (in Kraft getreten am 28.06.2000), welche die Flächen mit den Flurstücks-Nrn. 1175/22 Teilfläche (jetzt 1175/50), 1175/23 Teilfläche, 1175/24, 1175/25 Teilfläche, 1175/26 Teilfläche, 1175/35 Teilfläche und 1180/5 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Großalbershof umfasst, ist in die Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung mit einbezogen.

1.5 Festsetzungen

1.5.1 Nutzungsart / Bauweise

Das Gebiet der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. § 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) bleibt unberührt.

Für alle Gebäudetypen wird die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 83 Abs. 7 BayBO auf max. II begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO beträgt max. 1,2 als Höchstmaß.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nur mit einem Abstand von 15 m zur Kreisstraße AS 11, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet werden.

1.5.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets im Bereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung erfolgt ausschließlich über die „Hüfelbergstraße“. Eine direkte Erschließung für eine Einzelbebauung zur Kreisstraße AS 11 ist unzulässig.

1.5.3 Bergschadenssicherungsmaßnahmen

Der westliche Rand des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung liegt am bzw. teilweise im Einwirkungsbereich des ehemaligen untertägigen Bergbaus. Für die Errichtung von baulichen Anlagen und Gebäuden innerhalb Einwirkungsbereichs sind folgende Bergschadenssicherungsmaßnahmen zu beachten:

- Teilunterkellerungen sind zu vermeiden.
- Die Gründung der Gebäude sollte „schwimmend“ auf einem Kieskoffer erfolgen, der ausreichend zu entwässern ist.
- Das Kellerfundament sollte als bewehrte Stahlbetonplatte ausgebildet werden.
- Rohrleitungen (auch Kanal) sind möglichst frei zu verlegen und mit ausreichenden Dehnungsvorrichtungen zu versehen.
- Alle Anforderungen, die auch im bergbaufreien Gebiet bei unregelmäßigen Setzungen nach DIN 1054 zu erfüllen sind, haben im Bergbaugebiet (auch im Einwirkungsbereich) erhöhte Bedeutung.

1.6 Hinweise und Empfehlungen

1.6.1 Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler wie Metall-, Keramik- oder Knochenfunde unterliegen der Meldepflicht. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09661/510-123) der Stadt Sulzbach-Rosenberg oder dem Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941/595748-0) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

1.6.2 Gewässerschutz

Private Freiflächen, Dachflächen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Flächen sollen soweit als möglich nicht in die Kanalisation entwässert werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und, soweit auf Grund der Bodenverhältnisse möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Dadurch wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses vermindert und bei einer Versickerung eine Grundwasserneubildung gewährleistet. Die Versickerung verschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken bedarf eventuell einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach NWFreiV, auf die TRENGW wird hingewiesen. Die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Grund der Hanglage ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.

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

Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung (Regenwassernutzungsanlagen) werden empfohlen und sind dem Stadtbauamt (Tiefbauamt Tel. 09661/510-154) der Stadt Sulzbach-Rosenberg und dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt zu melden.

Werden Regenwassernutzungsanlagen (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.

1.6.3 Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/Versiegelungsgrad

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze sollten auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zu-/Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Fahrspuren oder Schotterrasen zu befestigen, damit eine Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist. Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken. Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

1.6.4 Lärmschutz

Der Landkreis Amberg-Sulzbach als Baulastträger der Kreisstraße AS 11 übernimmt keinerlei Haftungsansprüche wegen Lärm oder anderer von der Kreisstraße ausgehender Immissionsbeeinträchtigungen. Es wird empfohlen, die Schlafräume der Wohngebäude nahe der Kreisstraße AS 11 an der lärmabgewandten östlichen Seite der Gebäude anzuordnen.

1.6.5 Bergschadenssicherungsmaßnahmen

1.6.5.1 Gründung

Im allgemeinen ist selbst auf weichen, jedoch ausreichend tragfähigen Bodenschichten eine Flachgründung trotz der größeren Eigensetzung einer Tiefgründung vorzuziehen, da diese eine ungünstige Verzahnung im Boden bildet.

1.6.5.2 Fugen

Alle Trennfugen sollen möglichst gradlinig verlaufen. Sie müssen durch das ganze Bauwerk einschließlich des Daches, der Verkleidungen und der Gründung gehen, mit Ausnahme von Einzelgrundkörper, auf denen Pendelstützen stehen. Der Zwischenraum der Trennfugen (Gebäudespalten) darf nicht mit Boden, Schutt, Leichtbauplatten oder dgl. ausgefüllt werden, auch nicht teilweise. Überbrückungen der Fugen (Gebäudespalten) durch Schleppbleche, Dichtungen oder dgl. müssen so angeordnet werden, dass sie die Wirkung der Trennfugen nicht beeinträchtigen. Durchgehende Leitungen und Rohre müssen an den Fugen Ausdehnungsvorrichtungen erhalten. Die Fugen zwischen zwei Bauwerken oder Bauwerksteilen dürfen nicht verspringen, sondern müssen in einer Ebene verlaufen. Diese Führung der Fugen verlangt eine klare und möglichst regelmäßige Bauform und Grundrissgestaltung.

1.6.5.3 Berücksichtigung der Zerrung und Pressung des Baugrundes

Bei allen Bauwerken mit statisch unbestimmter Lagerung müssen alle auf das Bauwerk übergehenden Kräfte infolge der Zerrung und Pressung des Baugrundes in der ganzen Grundrissausdehnung in einer einzigen waagerechten Ebene aufgenommen werden.

Hierzu eignet sich besonders die Anordnung einer Stahlbetonplatte oberhalb der Gründungkörper (siehe Abb. A).

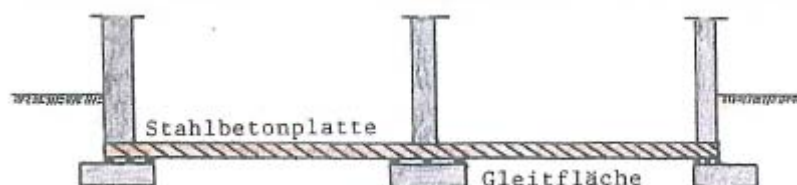


Abb. A Zerrungssicherung mit durchgehender Stahlbetonplatte

2. Umweltbericht

für die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung i.d.F. vom 06.10.2010

2.1 Einleitung

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

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind.

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

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Verfahren 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 der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung.

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg stellt eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil „Am Lohgraben“ mit einem Geltungsbereich von 0,63 ha auf.

Das Planungsgebiet liegt westlich des schon bestehenden Stadtteils „Am Lohgraben“, direkt an der Kreisstraße AS 11. Die Flächen unterliegen bisher einer landwirtschaftlichen Nutzung, als Gründland und Ackerland.

Die zukünftige Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,35. Die erforderliche Ausgleichssumme wird von der Ökokontofläche der Stadt Sulzbach-Rosenberg abgebucht.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Bebauung im Zusammenhang mit dem schon bestehenden Stadtteil „Am Lohgraben“. Weitere Ausführungen sind der Begründung zur Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung zu entnehmen.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. § 14 BNatSchNG) in vorliegender Bauleitplanung legt den bayerischen Leitfaden zugrunde.

(vgl. Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003)

Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäß Regionalplan in einem Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung) sowie innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „25 – Sulzbach-Rosenberger Hügelland“.

(vgl. Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6), Stand 2007)

Westlich der Kreisstraße AS 11 auf Höhe des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Katzenbergl mit Bruchgebiet nördlich von Sulzbach“.

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Umliiegend um das Untersuchungsgebiet lassen sich diverse Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) finden. Es handelt sich hierbei um Flächen mit lokaler und regionaler Bedeutsamkeit. Das Spektrum der Flächen in relativer Nähe zum Planungsgebiet reicht von Teichen und Weihern über Waldgesellschaften feuchter und nasser Standorte bis hin zu einer Abbaustelle mit trockenen Standorten.

Hinzukommt ein landkreisbedeutsamer Artnachweis für ein Sommerquartier der Zwergfledermaus im Stadtteil „Am Lohgraben“.

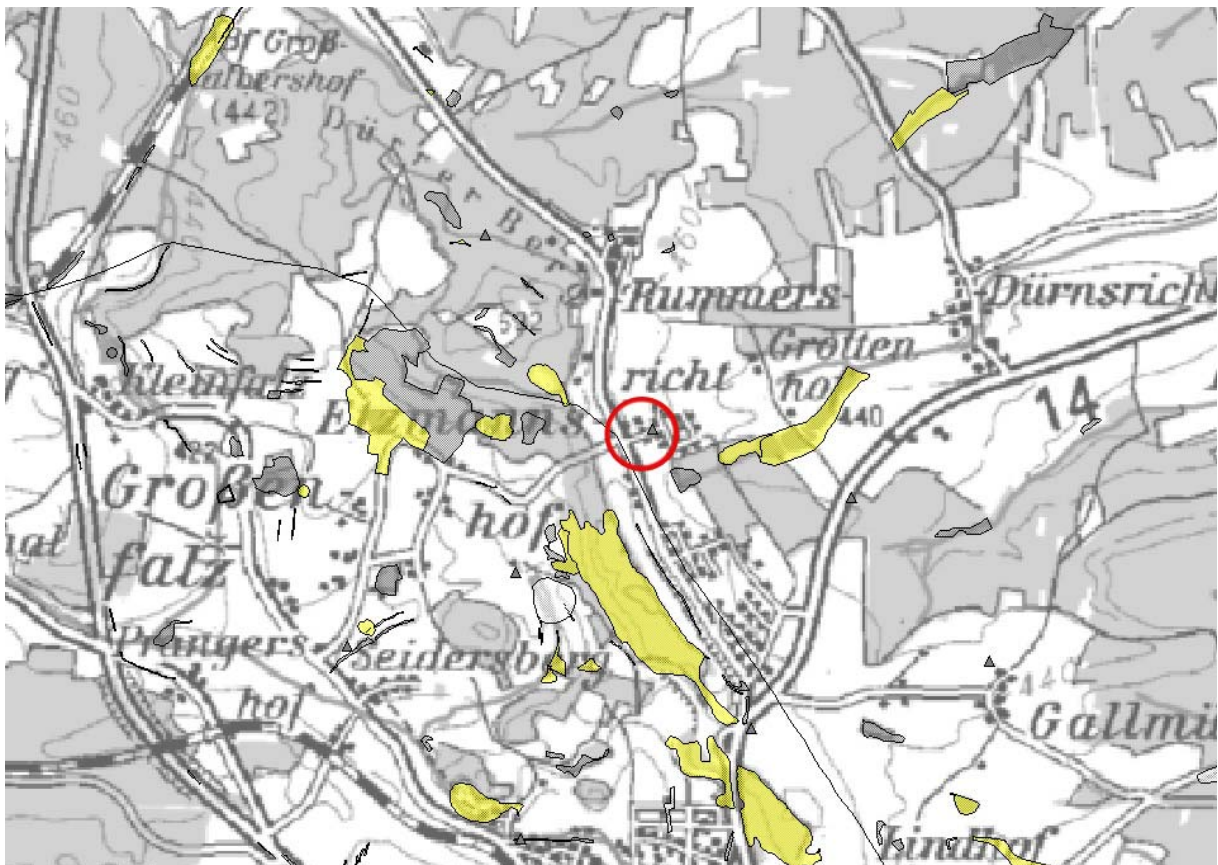


Abb.1: Auszug ABSP



Abb.2 und 3: Planungsgebiet, bei Zufahrt Stadtteil „Am Lohgraben“, nördlich und südlich der Straße „Am Lohgraben“

2.2 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.

2.2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet ergänzt die bestehende Bebauung.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind landwirtschaftlich als Grünland oder Acker genutzte Flächen. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Baulücken aufgefüllt und neu erschlossen. Durch eine im Verhältnis zum bestehenden Verkehr geringfügige Erhöhung der Verkehrszahlen im geplanten Baugebiet sowie durch die Beheizung der neu entstehenden Gebäude können nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm oder Abgasen entstehen. Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. werden nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Es ist keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu benachbarten Landschaftsteilen zu erwarten.

Baubedingt kann es durch die Bebauung der einzelnen Grundstücke zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese sind jedoch als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

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

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche anzusprechen. Die Vegetation des Grünlandes und insbesondere die des Ackers setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen.

Es befinden sich lediglich ein Birnbaum im Untersuchungsgebiet.

Auch in Bezug auf die Fauna lassen sich im Planungsgebiet nur die für Grünland und Ackerland typischen Allerweltsarten finden.

Ein Biotop der Bayerischen Biotopkartierung oder Flächen nach Art. 30 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass von der geplanten Bebauung nur Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere betroffen sind.

Auswirkungen

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

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

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

Durch die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung werden zwei bisher nicht bebaute Flurnummern erschlossen und bebaubar gemacht. Wiesen und Ackerflächen werden umgeformt zu Gartenflächen. Die mittlere bzw. geringe Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird verringert, geht jedoch nicht ganz verloren, da andere Arten wie z.B. bestimmte, unempfindliche Vogelarten in Gartenflächen neue Lebensräume finden können. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden

Siedlungslebensräume (Hausgarten) auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Überbauung beanspruchten Flächen, haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch zeitliche Beschränkungen der Gehölzrodung und des Bodenabtrags werden mögliche Beeinträchtigungen verhindert.

Flächen von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wie naturnahe Hecken oder standorttypische naturnahe Wälder werden durch die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nicht überbaut oder verändert.

Ergebnis

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

2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist damit nicht ersetzbar.

Im Bearbeitungsgebiet sind zwei geologische Einheiten anzutreffen zum einen der Feuerletten (Knollenmergel), bestehend aus Tonstein mit dolomitischen und sandigen Einlagerungen. Zum anderen Lias (Schwarzer Jura), in der nördlichen Fränkischen Alb mit Oberen Keuper (Rät) - Sand-, Ton-, Mergel und Kalkstein, z.T. bituminös.

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsbereich Flächen mit günstigen bis durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vorhanden. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten oder Altablagerungen ist in diesem Bereich nichts bekannt.

Auswirkungen

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

Durch die Anlage der Gebäude werden bis zu 35 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört vor al-

lem die Begrenzung der versiegelten Flächen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

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

Ergebnis

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

2.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden.

Auswirkungen

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

Verminderungsmaßnahmen (Empfehlungen zur Oberflächengestaltung: versickerungsfähig) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren

Ergebnis

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

2.2.5 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8°C und unterscheidet sich damit kaum vom übrigen Landkreis.

Der Naturraum Hirschauer Bergland erhält mit 650 – 750 mm landkreisweit durchschnittliche Niederschlagsmengen. Die Vegetationsperiode beträgt 210-220 Tage/Jahr. Der Untersuchungsbereich hat keine relevante Funktion als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft. Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor.

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere der westlich verlaufenden Kreisstraße anzunehmen. Aufgrund der relativ niedrigen Verkehrsbelastung ist jedoch von einer untergeordneten Belastung auszugehen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auswirkungen

Die Versiegelung führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch das Heizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden.

Durch die bestehende Bebauung und die relativ lockere geplante Bebauung sind keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Ergebnis

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

2.2.6 Schutzgut Landschaft/Erholung

Beschreibung

Das Landschaftsbild im weiteren Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch das bewegte Relief. Der Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung fällt nach Osten hin ab.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung beansprucht wird, ist die umgebende landwirtschaftliche Nutzung – mit kleineren Siedlungseinheiten im Umland (Hahnbacher Becken).

Demnach hat der Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer mittleren Empfindlichkeit.

Die durch die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion.

Auswirkungen

Die Umsetzung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung verändert das Landschaftsbild im unmittelbaren Planungsumgriff nur teilweise.

Die bestehende Siedlungsfläche wird lediglich in Teilbereichen nach Außen geschoben ohne neue Strukturen zu schaffen.

Langfristig ist mit keiner entscheidenden Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

Ergebnis

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

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt. Sollten während der Bauarbeiten Funde auftreten, sind diese gemäß Art. 8 des DSchG zu melden.

Auswirkungen

Jegliche Form von Erdarbeiten bedingt ein gewisses Risiko der Zerstörung von Bodendenkmälern.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf die Anzeigepflicht nach DSchG wird hingewiesen (siehe Ziff. 1.6.1).

Ergebnis

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

2.2.8 Abfälle/Abwässer

Beschreibung

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Amberg-Sulzbach.

Es erfolgt ein Anschluss an das örtliche Kanalsystem der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Ergebnis

Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.4.1.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

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

2.4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die übliche und zu erwartende Durchgrünung des Baugebietes in privaten Flächen führt zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna.

Der vorhandene Birnbaum am nördlichen Rand der Flurnummer 717/1 ist zu erhalten.

Hoch bedeutende Lebensräume werden durch die vorliegende Planung nicht überbaut.

2.4.1.3 Schutzgut Boden

Durch empfohlene Begrenzung der Versiegelung und die teilweise Verwendung sickerfähiger Beläge ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert (siehe Ziff. 1.6.3).

2.4.1.4 Schutzgut Wasser

Generell sind im Baugebiet geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll so weit als möglich auf der Bauparzelle versickert werden (siehe Ziff. 1.6.2). Zusätzlich ist die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Minimum beschränkt. Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Planungsgebiet werden in Teilen wasserdurchlässige Beläge empfohlen (siehe Ziff. 1.6.3).

2.4.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Als Minimierungsmaßnahme (gegen Erwärmung über Bebauung) wird die Ausbildung von Gründächern empfohlen werden.

2.4.1.6 Schutzgut Landschaft/Erholung

Die ortsübliche Durchgrünung des Baugebietes in privaten Flächen trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

2.4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung 2003“ durchgeführt.

2.4.2.1 Eingriffsermittlung

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von einer Versiegelung des Bodens und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Bewertung

Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)			Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor	Faktor
Kategorie I				
geringe Bedeutung	0,3 – 0,6			
Kategorie II				
mittlere Bedeutung	0,8 – 1,0			
Kategorie III				
hohe Be- deutung	1,0 – 3,0			
Typ B geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nut- zungsgrad (GRZ ≤ 0,35)			Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor	Faktor
Kategorie I				
geringe Bedeutung	0,2 – 0,5	Grünland, intensiv genutzt Ackerfläche	• geringe/mittlere Lebensraumbedeutung, • geringe/ mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche • geringe/ mittlere Umweltauswirkungen auf Schutzgut Wasser	0,3
Kategorie II				
mittlere Bedeutung	0,5 – 0,8	--	--	-
Kategorie III				
hohe Be- deutung	1,0 – 3,0	--	--	-

Entsprechend der festgesetzten GRZ (≤ 0,35) wird die Eingriffsschwere als Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad festgelegt. Durch die unter 2.4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert. Unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahmen erfolgte eine Festlegung des Kompensationsfaktors im Mittelfeld der vorgesehenen Faktoren.

Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffsfläche	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
6.265 m²	Baufenster auf Acker und intensiv genutztem Grünland	I	B	0,3	1.879,5 m²
6.265 m²				Gesamt:	1.879,5 m²

2.4.2.2 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Ökokontofläche der Stadt Sulzbach-Rosenberg	1.879,5 m ²	1,0	1.879,5 m²
Summe			1.879,5 m²
Ausgleichserfordernis (Soll)			1.879,5 m²
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz		ausgeglichen:	1.879,5 m²
Haben für weitere Bauvorhaben / Ökokonto			-

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Die notwendige Ausgleichsfläche wird von der Ökokontofläche der Stadt Sulzbach-Rosenberg abgebucht.

Vorgesehen ist die Beanspruchung der Fläche mit der Flurstücks-Nr. 1504, Gemarkung Sulzbach: Renaturierter Erlbach. Durch Verzinsung sind 1.900 m² verfügbar.



Abb.4: Ausgleichsfläche am renaturierten Erlbach, Flurstücks-Nr. 1504, Gemarkung Sulzbach.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende geplante Bebauung.

2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich zur Wohnbebauung mit geringer Dichte der Baukörper handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst. Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Sommer 2010 ergänzt wurde.

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.

Lediglich zum Grundwasserstand bestehen keine genauen Angaben.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von 0,63 ha wird die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil „Am Lohgraben“ aufgestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/ Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe / mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering / mittel
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering / mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering / mittel
Luft/Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Biologische Vielfalt	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Abfälle/ Abwässer	unerheblich	unerheblich	unerheblich	unerheblich

Es sind von der Planung Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen werden lediglich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser erwartet, die jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit in Kauf genommen werden können.

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

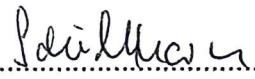
2.9 Anhang zum Umweltbericht

- Quellen :
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT
(1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
München 2003
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT; GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ.
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP,
Landkreis Amberg-Sulzbach
Aktualisierte Fassung, Stand März 2001
- BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:
Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
1. Auflage, Berlin 2005
- MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
München
- SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

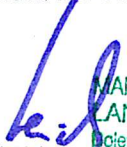
3. Verfahrensvermerke

Für die Ausarbeitung des Übersichtslageplans zur Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 09.06.2010, geändert am 06.10.2010 und 16.03.2011 sowie der Begründung in der Fassung vom 06.10.2010, geändert am 16.03.2011, durch das Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg:


Kurz
Sachbearbeiter


Schöllhorn
Stadtbaumeisterin

Für die Ermittlung und Festlegung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen, zusammengefasst in dem Umweltbericht in der Fassung vom 06.10.2010, durch das Landschaftsarchitekturbüro Neidl, Sulzbach-Rosenberg:


MANFRED NEIDL, DIPL.-ING. (FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Postfach 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon (0 96 61) 10 47-0
Telefax (0 96 61) 10 47-8
Dipl.-Ing. (FH) Neidl
Landschaftsarchitekt

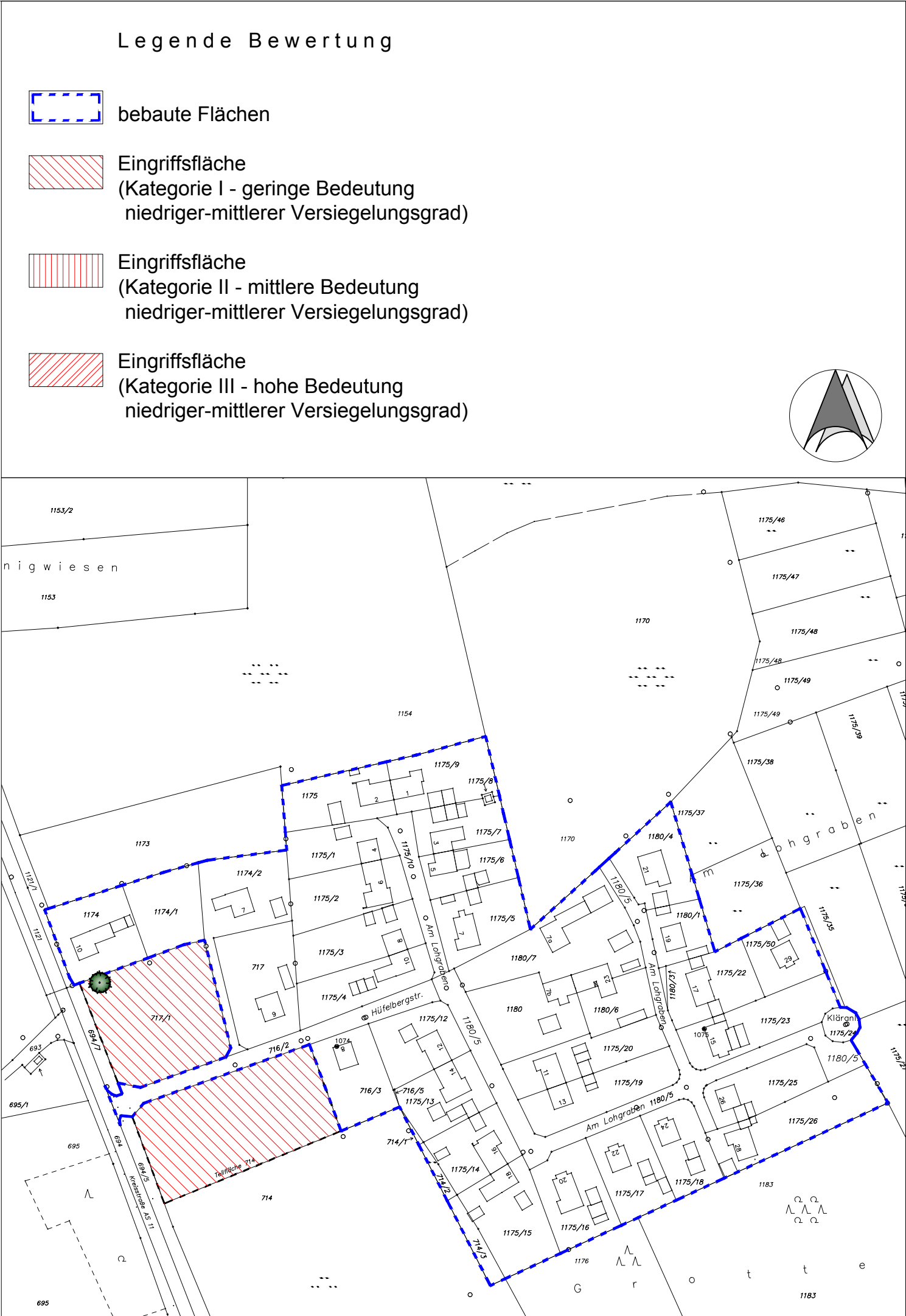
- a) Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss des Stadtrats der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat in seiner Sitzung vom 24.06.2010 die Aufstellung der Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- b) Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.12.2010 die Entwurfsplanung zur Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung mit allen erforderlichen Unterlagen gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss und der Billigungsbeschluss wurden vom 20.12.2010 bis einschließlich 28.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- c) Der Entwurf der Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschließlich 28.01.2011 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 17.12.2010.

- e) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses vom 20.10.2011.
- f) Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss hat mit Beschluss vom 20.10.2011 die Klarstellungssatzung mit Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Am Lohgraben“ in der Fassung vom 09.06.2010, geändert am 06.10.2010 und 16.03.2011, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 - BauNVO'90 - (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) als Satzung beschlossen.
- g) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am 31.10.2011 ist die Klarstellungssatzung mit der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Am Lohgraben“ in Kraft getreten. Sie wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 31.10.2011



Geismann, 1. Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:				Sulzbach-Rosenberg, den 20.08.2010			
LANDSCHAFTSARCHITEKT MANFRED NEIDL DOLESSTRASSE 2 92237 SULZBACH-ROSENBERG TEL.: 09661/1047-0 FAX. 1047-8							
Stadt Sulzbach-Rosenberg				Unterlage			
				Blatt Nr.			
Luitpoldplatz 25, 92237 Sulzbach-Rosenberg				Datum	Zeichen		
Vorentwurf		bearbeitet	Gz:				
Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung für den Stadtteil "Am Lohgraben"		gezeichnet	Gz:	20.08.2010	Neidl		
		geprüft	Gz:				
			Gz:				
						Plan zum Umweltbericht Bestand/Bewertung	
		Maßstab 1 : 2000					
Aufgestellt:		geprüft:					
Projekt: 469							

