

Gemeinde Edelsfeld

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANS



„Gewerbegebiet West - BA V“

in Edelsfeld



(Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, [Bayerische Vermessungsverwaltung](#))

Endfassung vom 09. Februar 2021 - Textteil

- redaktionelle Änderungen bis 01.02.2021

Der Bauleitplaner:



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 00319-143

Gliederung

1.	Begründung	5
1.1	Rechtsgrundlagen, Verfahren, Änderungsbereich.....	5
1.2	Lage und Nutzungen, Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	6
1.3	Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	8
1.4	Prüfung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung	8
1.4.1	Grundlagen der Überprüfung	8
1.4.2	Angaben zur Überprüfung	9
1.4.3	Vitalitätscheck und Leerstandmanagement der AOVE (Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach)	14
1.5	Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet	15
1.6	Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	16
1.7	Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung.....	16
1.8	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mensch und Bevölkerung	16
1.9	Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	16
1.10	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....	16
1.11	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	16
1.12	Anhang	17
2.	Umweltbericht.....	19
2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	19
2.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	19
2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	25
2.4	Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen.....	25
2.5	Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter.....	25
2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26
2.7	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen.....	26
2.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	26
2.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	26
2.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27
2.11	Referenzliste der Quellen	29
	Lageplan (unmaßstäblich)	6
 und am Titelblatt	

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Baugebietes (Kartengrundlage: Bayern-Atlas, https://geoportal.bayern.de Oktober 2019)	6
Abbildung 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Gewerbegebietes	7
Abbildung 3: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Zielkarte 3	20
Abbildung 4: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 1 Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung	21
Abbildung 5: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Gewerbegebietes	22
Abbildung 6: Schutzgebiete (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas , Stand April 2019)	24
Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen (Quelle: aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan)	28

05_06_FNP_Begründung_Umweltbericht_09Feb2021

1. Begründung

1.1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Änderungsbereich

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)
(weitere siehe auch Gutachten im Anhang)

Am 08. November 2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld in öffentlicher Sitzung die Änderung des geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes¹ der Gemeinde Edelsfeld beschlossen. Anlass hierfür war die geplante neue Anbindung der AS 6 an die B 85 und die damit verbundene Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen, sowie die Möglichkeit hier den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 07.04.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „West – BA V“ beschlossen. Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen (siehe Planteil).

Die Zufahrt erfolgt über die neu ausgebaute Kreisstraße AS 6 mit Anbindung an die B 85.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes und somit der Änderungsbereich der FNP-Änderung umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 167, 167/1, 169, 240 sowie Fl.Nr. 206/3 der Gemarkung Edelsfeld. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 6,7 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

im Norden Teilflächen der Flurstück-Nrn. 163, 240 (Wirtschaftswege),

im Westen Flurstück-Nrn. 166, 166/1,

im Süden Teilflächen Flurstück-Nrn. 167, 167/1, 117 (Hirschbachstraße) sowie Fl.Nr.

Stellungnahme des Zweckverbandes 206/2,

im (Nord-) Osten Teilflächen der Flurstück-Nrn. 169, 206/3 und 240, sowie die

Fl.Nr. 203/3.

Der Geltungsbereich wurde im Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf geändert: Der schmale Streifen des Geltungsbereichs (Teilflächen der Flurnummern 169, 206/3 und 240), der im Vorentwurf im Landschaftsschutzgebiet lag, wurde aus dem Geltungsbereich genommen und als „Eingrünungsmaßnahme auf einer externen Ausgleichsfläche“ festgesetzt, da ein Bebauungsplan nicht in einem Landschaftsschutzgebiet liegen darf. Die Obstwiese auf einer Teilfläche Flurnummer 203/3 (nicht im Besitz der Gemeinde) wurde ebenfalls aus dem Geltungsbereich genommen.

¹ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexl, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet im Wesentlichen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 23 BauGB ist deshalb erforderlich.

1.2 Lage und Nutzungen, Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

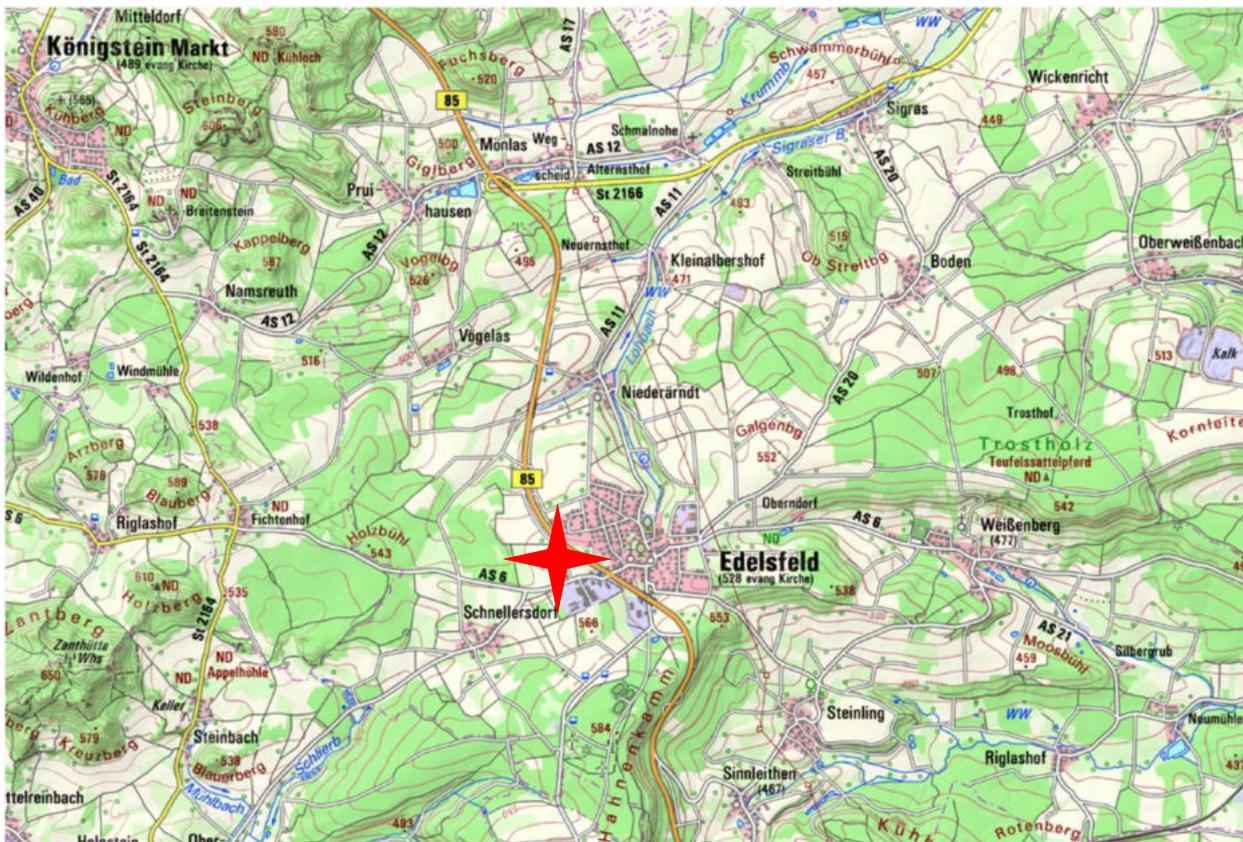


Abbildung 1: Lage des Baugebietes (Kartengrundlage: Bayern-Atlas, <https://geoportal.bayern.de> Oktober 2019)

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegt westlich des Ortskerns von Edelshof westlich der Bundesstraße 85 mit guter Anbindung (über die B 85) nach Auerbach (ca. 17 km) und Sulzbach-Rosenberg (ca. 10 km) sowie die Autobahn A9 Richtung Berlin bzw. München.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorhandene Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Edelshof (die verfügbaren freien Flächen reichen für die Nachfrage nicht aus – siehe Seite 13) und die Verfügbarkeit der Flächen westlich der B 85.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gewerbegebiet West - BA V“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

- Keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben. Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbeflächen in einen Bereich mit hoher Vorbelastung durch Straßen und bestehendes Gewerbe hinein verhindert. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger (nicht vorbelasteter), externer Flächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche würden an einem anderen Ort (z. B. in einer anderen Gemeinde) verbraucht, mit höheren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (keine bestehende Vorbelastung).

- Des Weiteren wurde ohne Erfolg nach alternativen Flächen im Gemeindegebiet gesucht.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

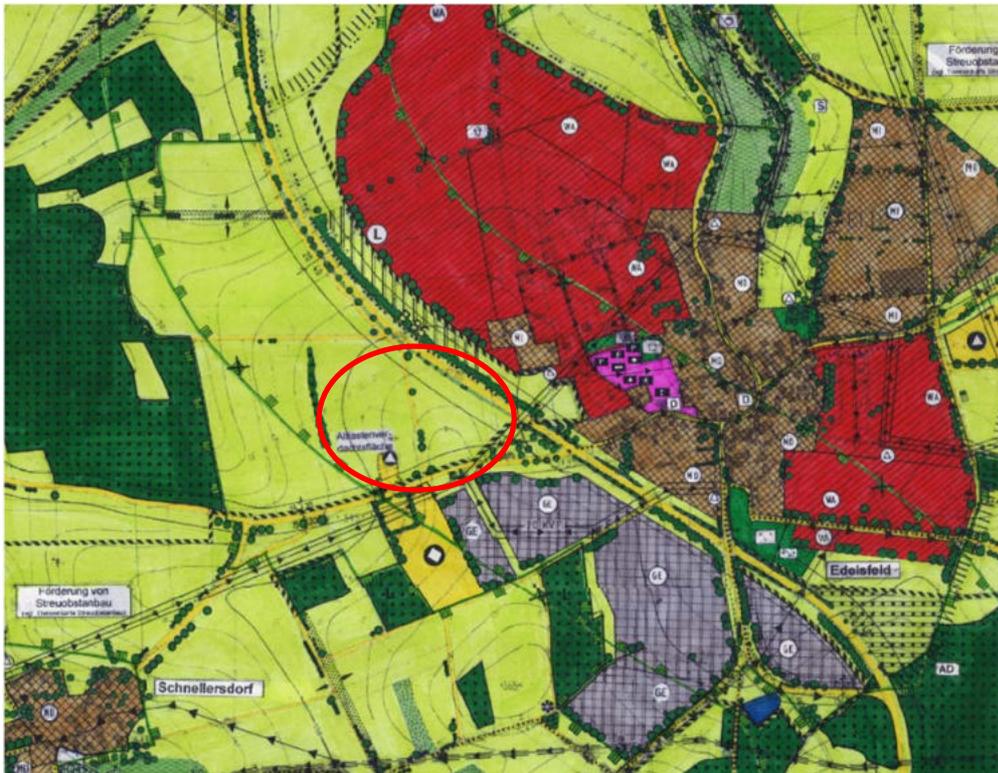


Abbildung 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Gewerbegebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit integriertem LP)² im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ (hellgrün) dargestellt. Zudem ist der Geltungsbereich als „Nichtaufforstungsfläche“ (Umrandung mit Schrägstrichen) dargestellt. Zu den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ihrer Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung siehe das entsprechende Kapitel ab Seite 22 im Umweltbericht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im Südwesten eine **Altlastenverdachtsfläche** dargestellt (Hausmülldeponie). Hier laufen zurzeit noch Untersuchungen. Erste Ergebnisse wurden eingearbeitet. Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind bei weiteren Planungen (Erschließung ...) zu berücksichtigen.

² Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexl, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entspricht nicht mehr dem heutigen Stand. Die aktuelle Abgrenzung verläuft unmittelbar östlich des Geltungsbereiches entlang der B 85 (siehe auch Schutzgebiete Kap. 2.2, ab S. 19 im zugehörigen Umweltbericht).

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.3 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, im Anschluss an das bestehende, südlich gelegene Gewerbegebiet weitere Gewerbeflächen zu schaffen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen.

Dabei ist zu beachten:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung werden ausführlich in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt. Dies wird hier soweit Übereinstimmung besteht nicht noch einmal wiederholt.

1.4 Prüfung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung

1.4.1 Grundlagen der Überprüfung

Die Prüfung des Bedarfs erfolgt mit der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“³, Stand: 07. Januar 2020.

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.“

³ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

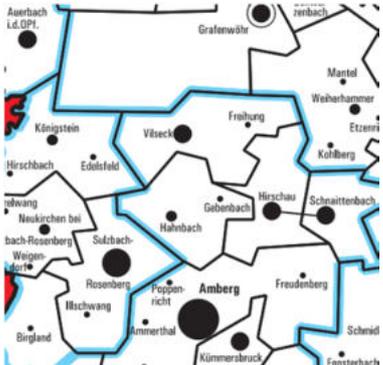
1.4.2 Angaben zur Überprüfung

A - Strukturdaten	Gemeinde Edelsfeld, Landkreis Amberg-Weiz
<ul style="list-style-type: none"> Einwohnerzahl der Gemeinde (es sind die jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat heranzuziehen) 	Bevölkerungsstand zum 31.12.2018: 1.920 Einwohner (letzter veröffentlichter Stand der bereinigten Zahlen - a1200c_201844.pdf ⁴ - Bayerisches LfStat); zum Vergleich: 1.941 Einwohner am 30.09.2019 (a1200c_201943.pdf Bayerisches LfStat)
<ul style="list-style-type: none"> Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre 	31.12.2019: 1.959 Einwohner (Quelle: Auskunft der Gemeinde Edelsfeld – Mail vom 28.03.2020) 31.12.2009: 1.895 Einwohner (Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09371119.pdf) Zuwachs: + 64 Einwohner
<ul style="list-style-type: none"> Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr 2021 der Planung 	2021: 1.930 Einwohner* (Datenblatt 09 371 119 Edelsfeld, S. 5) 2022-2024: 1.930 Einwohner (Datenblatt 09 371 119 Edelsfeld, S. 5)
<ul style="list-style-type: none"> Bevölkerungsprognose des Landkreises 	Veränderung der Landkreisbevölkerung 2038 gegenüber 2018 in Prozent: „-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend““ (S. 4 „Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552 - www.statistik.bayern.de/demographie - Hrsg. im Januar 2020 – Bestellnr. A182AB 201900 - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 – Demographisches Profil für den Landkreis Amberg-Weiz“).
<ul style="list-style-type: none"> Durchschnittliche Haushaltsgröße (Zahl der Haushaltsmitglieder innerhalb eines Haushalts) 	„ ... Während vor 20 Jahren durchschnittlich noch 2,25 Personen in einem Haushalt lebten, sank die mittlere Haushaltsgröße nach Mitteilung des Bayerischen Landesamts für Statistik im Jahr 2017 auf 2,03 Personen. Im langfristigen Trend zeichnet sich ein Rückgang der Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Personen ab, wohingegen vor allem Einpersonenhaushalte an Bedeutung gewannen. ... Diese Zahlen verdeutlichen den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten. Im Jahr 1970 bestanden nur ein Viertel aller Haushalte aus nur einer Person und es lebten durchschnittlich noch 2,83 Personen in einem Haushalt. Seitdem hat sich der Anteil der Singlehaushalte um gut 17 Prozentpunkte auf rund 42 Prozent im Jahr 2017 erhöht. ...“ ⁵ „2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen ... Die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt ist bereits zwischen 1991 und 2018 von 2,3 auf 2,0 deutlich gesunken. Bis 2040 wird sie voraussichtlich weiter auf 1,9 Personen pro Haushalt abnehmen. ... Die Gesamtzahl der Privathaushalte wird bis 2040 voraussichtlich am stärksten in Baden-Württemberg und Bayern zunehmen (jeweils + 7 %)“ (Statistisches Bundesamt ⁶)

⁴ Bayerisches LfStat https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2

⁵ Bayerisches LfStat <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2018/pm176/index.html>

⁶ Statistisches Bundesamt - Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020 - <https://www.destatis.de/DE/...>

	Durchschnittliche Haushaltsgröße: ca. 2,0 Personen (Auskunft der Gemeinde Edelsfeld, Stand 28.03.2020).
<ul style="list-style-type: none"> • Einstufung im Zentrale Orte-System⁷ 	<p>Edelsfeld ist laut dem gültigen Regionalplan Oberpfalz-Nord kein zentraler Ort, es handelt sich gemäß Begründungskarte 2 des Regionalplans Oberpfalz-Nord um eine „sonstige Gemeinde im Nahbereich“. Die nächsten zentralen Orte sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Kleinzentren Königstein, Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg und Hahnbach, • die Unterzentren Auerbach i. d. OPf. und Vilseck, • das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg sowie • das Oberzentrum Amberg. <p>Die Änderung zur Einstufung der Ortschaft Edelsfeld als zentraler Ort wurde bereits beim Regionalen Planungsverband beantragt (Quelle: Auskunft der Gemeinde Edelsfeld, Stand 28.03.2020).</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gebietskategorie gem. LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern - https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/) 	<p>Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord⁸, Begründungskarte 1 – Raumstruktur, ist der Bereich bei Edelsfeld westlich der B 85 bei der Ökologisch-funktionellen Raumgliederung als Kategorie „III - Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)“ dargestellt.</p> <p>In der Zielkarte 1 - Raumstruktur ist der Bereich als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung gestärkt werden soll“ dargestellt. In der Strukturkarte zum LEP (LEP_Stand_2018_Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf) ist die Gemeinde Edelsfeld als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ („Kreisregionen“) dargestellt. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP): „2.2.4 Vorrangprinzip“: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und - der Verteilung der Finanzmittel, <p>soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“</p> <p>In der Zielkarte 2 -Landschaft und Erholung ist der Bereich als ein „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ (Nr. 25 – „Sulzbacher-Rosenberger Hügelland“) dargestellt. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2.). Ebenfalls dargestellt ist ein L gebiet entlang der B 85, welches den Geltungsbereich nur im Randbereich im Osten tangiert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsanbindung 	Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegt westlich des Ortskerns von Edelsfeld westlich der Bundesstraße 85 mit guter An-

⁷ Regionalplan 01.07.2007 - Begründungskarte 2
<https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

⁸ Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) <http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm>

	bindung (über die B 85) nach Auerbach (ca. 17 km) und Sulzbach-Rosenberg (ca. 10 km) sowie zur Autobahn A 9 Richtung Berlin bzw. München, Autobahnauffahrt Pegnitz (Nr. 44, ca. 30 km).
<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region 	<p>Edelsfeld hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer ehemals von der Landwirtschaft geprägten Gemeinde zum modernen Wohn- und Industrieort entwickelt. Rund 550 Arbeitsplätze bieten Handwerk und Industrie 2019 am Ort an, im Vergleich zu 375 Arbeitsplätze im Jahr 2008 (Quelle: Auskunft der Gemeinde Edelsfeld 28.03.2020).</p> <p>Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist sehr positiv.</p>
<ul style="list-style-type: none"> weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte 	<p>Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist gut. Unmittelbar östlich des geplanten GE verläuft die B 85. Ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung (östlich der B 85) ist vorhanden.</p> <p>Die Gemeinde hat Nachfragen und Anträge von Firmen zur Ansiedlung erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drei Nachfragen aus der eigenen Gemeinde – davon ein metallverarbeitender Betrieb (aktuell in einem Dorfgebiet), sowie ein Lebensmittelproduzierender Betrieb (mit Vertrieb), die jeweils in ein GE-Gebiet umsiedeln wollen. - Zwei Nachfragen aus anderen Gemeinden ohne eigene freie GE-Flächen: Diese Betriebe befinden sich zurzeit in einem Dorfgebiet und haben dort Probleme mit Lärm und daraus resultierenden Anwohnerbeschwerden. <p>Im angrenzenden Gewerbegebiet „West - BA II, III und IV“ sind keine Gewerbeflächen mehr verfügbar. Die Flächen sind zum Großteil bebaut. Hier ist – wie im Rest des Gemeindegebietes - kein Erweiterungspotential mehr vorhanden.</p> <p>Der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen ist in Edelsfeld somit nicht gedeckt. Die als GE vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde oder die Gemeinde hat einen Vorvertrag, damit hat die Gemeinde gesicherten Zugriff auf die Flächen.</p>

(Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 - www.statistik.bayern.de/demographie - Hrsg. im Juli 2019 - Demographie-Spiegel für Bayern - Bestellnr. A182CB 201851- Gemeinde Edelsfeld - Berechnungen bis 2031)

B - Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Hier ist laut der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Auslegungshilfe hierzu⁹ eine vollständige Aufstellung der den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbaren Flächenpotenziale erforderlich (siehe hierzu auch Kapitel 1.4.3 Vitalitätscheck der AOVE): Hierzu zählen

<ul style="list-style-type: none"> Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht. 	 <p>Prüfung: siehe Tabelle unten</p>
<ul style="list-style-type: none"> Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht. 	Prüfung: siehe Tabelle unten
<ul style="list-style-type: none"> Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich. 	Die Prüfung ergibt, es sind keine solchen Baulücken, Brachen und Konversionsflächen verfügbar.
<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude. 	Die Prüfung ergibt, es sind keine Leerstände bzw. ungenutzte Gebäude für Gewerbe vorhanden.
<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. 	Die Prüfung ergibt, es sind keine geeigneten Flächen verfügbar.

Ortsteil Edelsfeld – Gemarkung Edelsfeld			
Lage (Adresse, Fl. Nrn. etc.)	Darstellung im FNP; bebaut oder unbebaut	Bebauungsplan: ja/nein Baurecht: ja/nein	Anmerkung
Flächen neben KFZ-Ertl, Sulzbacher Str. 11	GE; unbebaut	Bebauungsplan: nein Baurecht: ja	Die freien Flächen (neben KFZ- Ertl) sind im Privat-Eigentum und nicht verfügbar. Ein Großteil dieser Fläche wird derzeit vom Eigentümer selbst bezüglich gewerblicher Nutzung für seinen eigenen Betrieb überplant.
Flächen neben Sägewerk Kohl, südlich der B 85, westlich der Sulz- bacher Straße, Fl.Nr. 72	MD; unbebaut	Bebauungsplan: nein Baurecht: ?	Die freien Flächen befinden sich unmittelbar neben dem Bestandsbereich des Sägewerks Kohl; die Flächen sind zur Erweiterung dieses Betriebes vorgesehen (aktuell Erweiterung geplant).
sonstige Ortsteile – Gemarkung -/-			
In den sonstigen Ortsteilen von Edelsfeld sind im gewerblichen Bereich keine Flächen vorhanden, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind und für die kein Bebauungsplan besteht, sowie keine unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.			

⁹ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“⁹, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020.

In Edelsfeld sind im Gemeindegebiet keine **verfügbaren Gewerbeflächen** mehr vorhanden (siehe Tabelle). Im angrenzenden Gewerbegebiet „West - BA II, III und IV“ sind keine Gewerbeflächen verfügbar. Die Flächen sind zum Großteil bebaut. Es ist kein Erweiterungspotential mehr vorhanden.

C - Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen - Ermittlung des Bedarfs gewerblicher Flächen

„Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten. Wesentliche Anforderung ist auch bei der Begründung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen die Gegenüberstellung bestehender Potenzialflächen (...), die vorrangig zu nutzen sind, mit dem ermittelten Bedarf. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Sofern diese aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenziale gewertet werden sollen, muss die Gemeinde entsprechende Mobilisierungsstrategien und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategien darlegen. Darüber hinaus ist die mögliche Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten zur Befriedung des ermittelten Bedarfs zusätzlicher Gewerbeflächen zu prüfen.“¹⁰

Die Gemeinde hat **Nachfragen** und Anträge von Firmen zur Ansiedlung erhalten: Drei Nachfragen aus der eigenen Gemeinde – davon ein metallverarbeitender Betrieb (aktuell in einem Dorfgebiet), sowie ein Lebensmittelproduzierender Betrieb (mit Vertrieb), die jeweils in ein GE-Gebiet umsiedeln wollen. Zwei Nachfragen aus anderen Gemeinden ohne eigene freie GE-Flächen: Diese Betriebe sind zurzeit in einem Dorfgebiet und haben dort Probleme mit Lärm und daraus resultierenden Anwohnerbeschwerden.

Der **Bedarf** an weiteren Gewerbeflächen ist in Edelsfeld somit nicht gedeckt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde oder die Gemeinde hat einen Vorvertrag, damit hat die Gemeinde gesicherten Zugriff auf die Flächen.

D - Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale

Die Gemeinde Edelsfeld führt ein Leerstandsmanagement durch (aktuell im Bereich Wohnbauflächen: in den letzten 10 Jahren konnten insgesamt 54 Baulücken bzw. Leerstände beseitigt werden). Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit“ ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben.

Gegebenenfalls von Bestandsbetrieben frei werdende (Gewerbe-) Flächen sollen im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils - Ehenbach (AOVE) wieder revitalisiert werden.

Nach Auskunft der Gemeinde Edelsfeld (Stand 28.03.2020) bestehen in der Gemeinde Edelsfeld keine Potenziale wie Leerstände oder verfügbare Flächen für Gewerbe. Als Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und zur Vermeidung von Leerständen sind Vitalitätscheck und Leerstandsmanagement AOVE zu werten (siehe auch Kapitel 1.4.3).

¹⁰ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

E - Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

„Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.“ Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen Folgekostenschätzer zur Verfügung.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten mit dem „Folgekostenschätzer“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr¹¹:

Der Folgekostenschätzer steht derzeit nur bei der Planung für Wohnbaugebiete zur Verfügung und kann bei der Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zur Anwendung kommen.

Die gesamten Kosten werden auf die Parzellen / Bauplätze umgelegt (Angaben der Gemeinde, Stand 28.03.2020).

1.4.3 Vitalitätscheck und Leerstandsmanagement der AOVE (Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach)

Die Gemeinde Edelsfeld führt ein **Leerstandsmanagement** durch (aktuell im Bereich Wohnbauflächen: in den letzten 10 Jahren konnten insgesamt 54 Baulücken bzw. Leerstände beseitigt werden). Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit“ und auf mögliche „Interkommunale Gewerbegebiete“ ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben.

Gegebenenfalls von Bestandsbetrieben frei werdenden Flächen sollen im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils - Ehenbach (AOVE) wieder revitalisiert werden. Hierbei werden u. a. folgende Handlungsansätze zur Innenentwicklung und zur qualitätvollen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets verfolgt:

- „2. Die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich, falls Neuausweisungen unumgänglich sind, sollten folgende Prämissen gelten:
 - a. Entwicklung von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken ausschließlich auf gemeindlichen Grundstücken und Veräußerung nur mit notarieller Bauverpflichtung (fünf Jahre) und dinglich gesicherter Rückübertragungsverpflichtung
 - b. Erforderliche Ausweisungen für örtlichen Bedarf im Einzelfall, z. B. mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan / Durchführungsvertrag
 - c. Durchführung von interkommunalen strategischen Gebietsausweisungen, z. B. interkommunales Gewerbegebiet
3. Gegenseitiger und frühzeitiger Informationsaustausch über flächenbezogene Entwicklungen und Entscheidungen in den einzelnen Allianzgemeinden
4. Einführung eines professionellen Innenentwicklungsmanagements
5. Durchführung konkreter Maßnahmen zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale (...)
6. Durchführung von Maßnahmen der Nachverdichtung und des „verdichteten Wohnen“ für unterschiedliche Zielgruppen
7. Durchführung von modellhaften Maßnahmen, wie z. B. klimasensibles Bauen, Bauen für neue Wohnformen, neues innovatives Wohnen auf dem Dorf, Wohnen und Arbeiten auf dem Dorf
8. Durchführung gemeinsamer Aktivitäten zur Förderung des Bewusstseinswandels für unterschiedliche Zielgruppen (...)
9. Aufbau einer interkommunalen Grundstücks- und Immobilienbörse zur Vermarktung von Baugrund-

¹¹ Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>

stücken und Gebäuden im Bestand

10. Prüfung und Einführung finanzieller Anreize für Bauen im Bestand in den Allianzkommunen
11. Prüfung der Einrichtung einer Börse für wiederverwertbare Baumaterialien.“

(Quelle: AOVE-Erklärung zur Innenentwicklung – Gemeinsame Erklärung zu Innenentwicklung und Flächenmanagement und zur Durchführung von modellhaften Maßnahmen im Bereich Wohnen in der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils – Ehenbach)

1.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Bayern** (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018) wie Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden in der Planung berücksichtigt (siehe Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung).

Gebietskategorie gemäß LEP (Anhang 2 – Strukturkarte): Das LEP stellt das Planungsgebiet als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ („Kreisregionen“) dar. Hierzu im Textteil des LEP:

„2.2.4 Vorrangprinzip“:

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

Gemäß **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)** liegt der Änderungsbereich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe zugehörigen Umweltbericht Kap. 2.2, ab Seite 19). Weitere Aussagen der Regionalplanung werden ab Seite 19 im Umweltbericht behandelt.

Die Fläche ist im wirksamen **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**¹² als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen, die den Planungsraum unmittelbar betreffen, gibt es im **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) für den Landkreis Amberg-Weizsach nicht. Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht. Das Planungsgebiet gehört zu keinem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet (Quelle: Fin-Web, Stand Oktober 2019).

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotopkartierung Bayern.

Eine detaillierte Beschreibung findet sich im zugehörigen Umweltbericht unter Kap. 2.2.

¹² Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexl, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

1.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden in Kapitel 1.2 und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

1.7 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden ausführlich im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Gewerbegebiet findet sich wie der Anlass der Plan-aufstellung oben unter 1.2 ab Seite 6.

Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe hierzu den Bebauungsplan im Parallelverfahren).

Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

1.8 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mensch und Bevölkerung

Dieser Punkt wird ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt und hier nicht noch einmal wiederholt.

1.9 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Dieser Punkt wird ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt und hier nicht noch einmal wiederholt.

1.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

1.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

1.12 Anhang

Teil der Begründung ist der Umweltbericht im Anhang zur vorliegenden Begründung.

Aufgestellt, 09. Februar 2021 (mit redaktionellen Änderungen bis 01.02.2021)

Renner + Hartmann Consult GmbH **Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

(Datei: 05_06_FNP_Begründung_Umweltbericht_09Feb2021.docx)

2. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil des Bauleitplans zu erstellen. „Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung“.

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

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

„Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem ... Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem ... gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB).

2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorhandene Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Edelsfeld (die verfügbaren freien Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus) und die Verfügbarkeit der Flächen westlich der B 85 im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen, sowie die gute überörtliche Anbindung über die B 85.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan¹³ (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als „Gewerbegebiet“ sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Standort, Nutzungen usw. werden im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.

2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm

Die überörtlich raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm als Teil des Landesentwicklungsprogramms dargestellt (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG).

¹³ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexl, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden unter anderem folgende Aussagen für die Bereiche „Siedlungsstruktur“ (Ziff.3) sowie „Natur und Landschaft“ (Ziff.7) getroffen (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018):

- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Ziff. 3.1).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Ziff.3.1).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (Ziff. 3.3).
- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (Ziff.7.1.1).
- „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)“ (Ziff. 7.1.1 B)
- „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.“ (Ziff. 7.1.2).

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung bestehender Gewerbeflächen westlich der B 85 dar.

Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

In der Karte „Landschaft und Erholung“¹⁴ (siehe Abbildung 3) ist der Bereich westlich der B 85 als ein „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dargestellt (mit einer x-Schraffur).

Es handelt sich um das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 25 – „Sulzbacher-Rosenberger Hügelland“. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2.).

Ebenfalls dargestellt ist ein Landschaftsschutzgebiet (hellgrüne Schraffur) östlich der B 85, welches den Geltungsbereich nur im Randbereich im Osten tangiert.

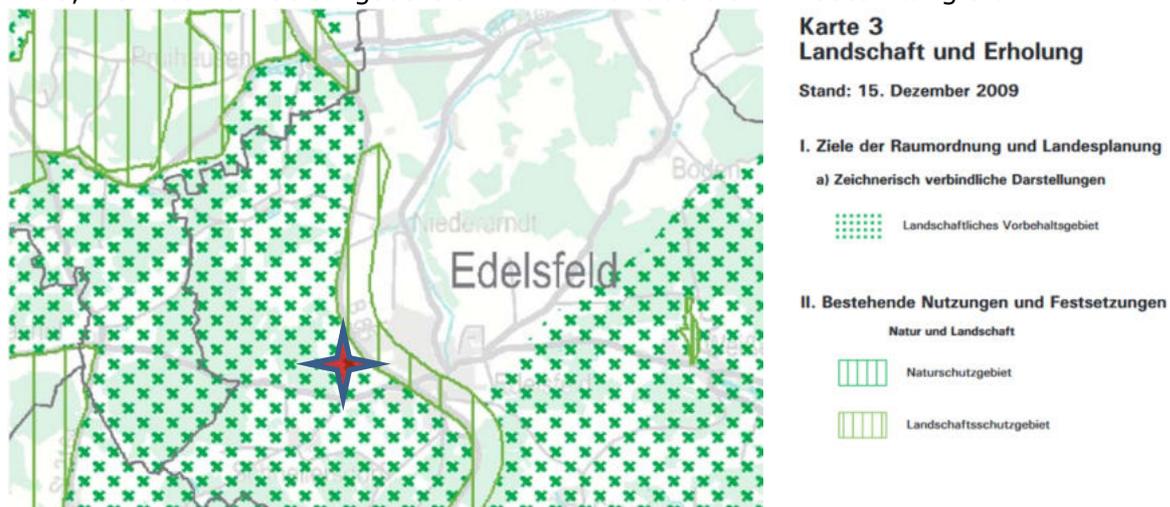


Abbildung 3: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Zielkarte 3

¹⁴ Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

Das landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 25 – „Sulzbacher-Rosenberger Hügelland“ wird wie folgt charakterisiert: „Im Vorfeld der Frankenalb liegt östlich und nördlich von Sulzbach-Rosenberg eine kleinräumige, biotopreiche Landschaft mit naturnahen Waldflächen.“ (Regionalplan BI, S. 6)¹⁵.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine biotopkartierten Heckenstrukturen (siehe unten bei „Schutzgebiete, Biotopkartierung“).

Die Vorgaben und Zielsetzungen des Regionalplans werden bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen und bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt.

Laut Begründungskarte 1 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im **Naturraum 080 Nördliche Frankenalb**.

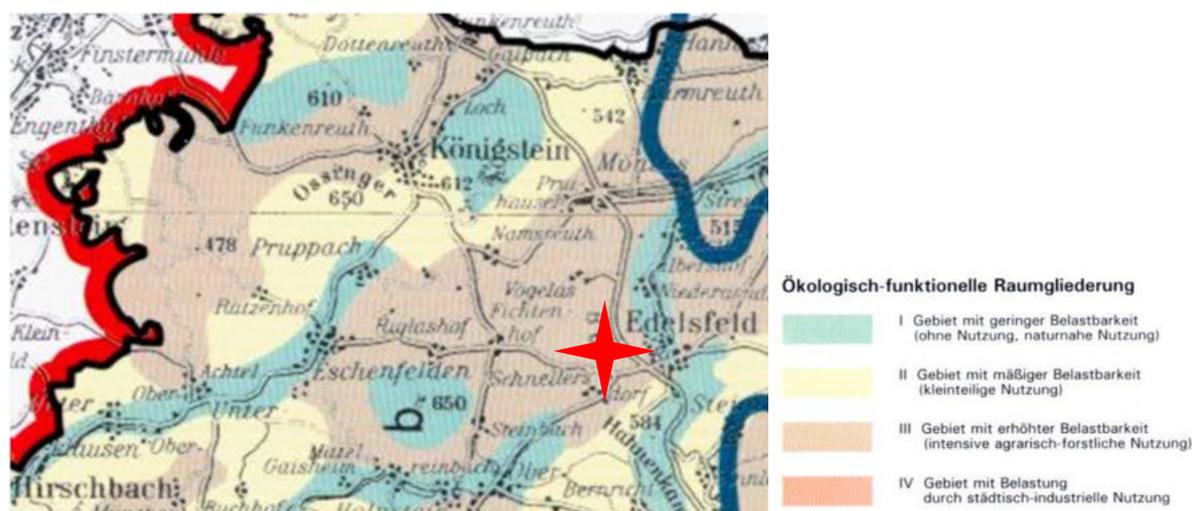


Abbildung 4: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 1 Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

Der Geltungsbereich liegt in einem „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung“ (siehe Abbildung 4).

„Es ist eine ökologische Struktur der Landschaftsräume anzustreben, die der unterschiedlichen ökologischen Belastbarkeit Rechnung trägt und ein breites Spektrum von Nutzungsformen der Landschaft gewährleistet“ (Ziele A II Raumstruktur - Ökologische Erfordernisse, Ziff. 3.2).

„Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen“ (Ziele B III Land- und Forstwirtschaft, Ziff. 1).

Die Vorgaben und Zielsetzungen des Regionalplan werden bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen und bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt.

¹⁵ Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ihre Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung

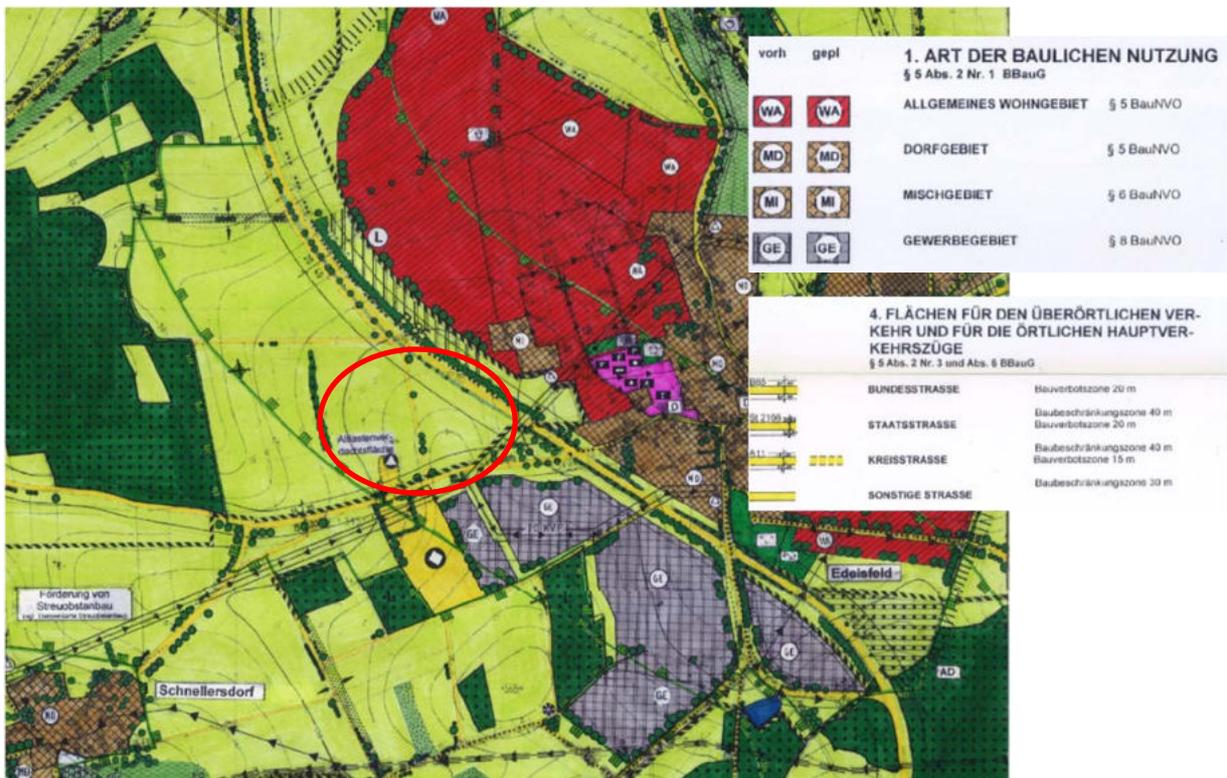


Abbildung 5: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Gewerbegebietes

Darstellung im wirksamen FNP / LP ¹⁶



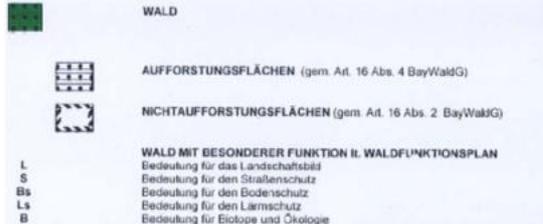
Änderung des FNP / LP / Auswirkungen

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB zu berücksichtigen.

Der **Verlust an landwirtschaftlichen Flächen** kann nicht ausgeglichen werden. Bei der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB werden in der vorliegenden Bauleitplanung die „Belange ... der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ... der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB höher gewichtet.

¹⁶ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexler, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

Darstellung im wirksamen FNP / LP ¹⁷

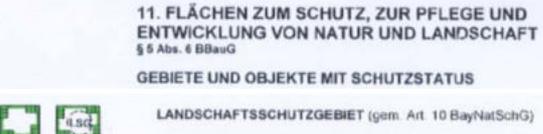


Der Geltungsbereich ist als „Nicht-aufforstungsfläche“ (Umrandung mit Schrägstrichen) dargestellt.

Änderung des FNP / LP / Auswirkungen

Es erfolgt keine Aufforstung, und auch keine Anpflanzungen mit waldartigem Charakter.

Darstellung im wirksamen FNP / LP

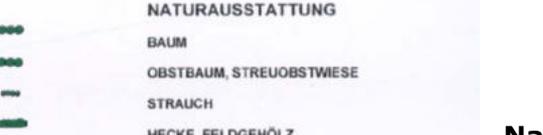


„Flächen zum Schutz ...“

Änderung des FNP / LP / Auswirkungen

Siehe unten bei „Schutzgebiete, Biotopkartierung“ ab Seite 24.

Darstellung im wirksamen FNP / LP



„Naturausstattung ...“

Änderung des FNP / LP / Auswirkungen

Bestehende Gehölzstrukturen werden soweit möglich erhalten (Vermeidungsmaßnahmen), wo dies nicht möglich ist, erfolgen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Darstellung im wirksamen FNP / LP



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: „Abfall“

Änderung des FNP / LP / Auswirkungen

Altlastenverdachtsfläche (Hausmülldeponie):
 Hier laufen zurzeit Untersuchungen. Erste Ergebnisse wurden eingearbeitet. Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind bei weiteren Planungen (Erschließung ...) zu berücksichtigen.

¹⁷ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexl, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

Schutzgebiete, Biotopkartierung

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet**.

Gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.¹⁸

Einen Überblick über die Schutzgebiete gibt die Abbildung 6.



Abbildung 6: Schutzgebiete (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand April 2019)

Zeichenerklärung:

Hellgrün senkrecht schraffiert

Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“

Grün gepunktet

Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsstreifen entlang der B 85“

Rot schräg schraffiert

Biotope der Biotopkartierung Bayern

● Naturpark

Der Planungsbereich liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (BAY-14).

● Landschaftsschutzgebiet

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entspricht nicht mehr dem heutigen Stand. Die aktuelle Abgrenzung verläuft unmittelbar östlich des Geltungsbereiches entlang der B 85.

¹⁸ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsstreifen entlang der B 85“ (LSG-00191.03). Hier sind jedoch keine Eingriffe vorgesehen. Externe Ausgleichsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

● Biotopkartierung

Westlich – außerhalb - des Geltungsbereiches befindet sich eine biotopkartierte Struktur (siehe Abbildung 6):

Biotop-Nr. 6436-0195-001 „Hecke nordöstlich von Schnellersdorf“.

Beschreibung:

„Die Biotopfläche liegt etwa 250 m westlich der B 85 im Bereich eines westexponierten, sehr schwach geneigten Hangabschnitts. Die Umgebung bilden überwiegend großflächige Äcker sowie wenige als Fettwiesen genutzte Grünlandflächen. Entlang des Weststrands der Biotopfläche grenzt eine Grünlandbrache an. Die Hecke stockt soweit erkennbar entlang einer Flurstücksgrenze.

Vegetation: Dichte, 3 bis 6 m hohe, im Süden bis etwa 12 m breite Hecke aus Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Rose und Holunder. In der Südhälfte mit sehr lockerer Baumschicht aus 8 bis 9 m hohen Vogel-Kirschen. Saum überwiegend mit Nährstoffzeigern.“

Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten

Der Punkt „Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan abgehandelt.

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

Eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

2.4 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt.

2.5 Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellten hinausgehen. Siehe hierzu das entsprechende Kapitel im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gewerbegebiet West - BA V“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

- Keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand:
Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbeflächen in einen Bereich mit hoher Vorbelastung durch Straßen und bestehendes Gewerbe hinein verhindert. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger (nicht vorbelasteter), externer Flächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche würden an einem anderen Ort (z. B. in einer anderen Gemeinde) verbraucht, mit höheren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (keine bestehende Vorbelastung).
- Des Weiteren wurde ohne Erfolg nach alternativen Flächen im Gemeindegebiet gesucht.

2.7 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

2.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter (ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan) erfolgte verbal argumentativ.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

2.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Edelsfeld plant die Neuausweisung des Gewerbegebietes „Gewerbegebiet West - BA V“. Das Baugebiet liegt westlich von Edelsfeld, westlich der B 85, mit guter Anbindung an die nächstgelegenen größeren Ortschaften Auerbach und Sulzbach-Rosenberg und die Autobahn A9.

Der räumliche Geltungsbereich, der als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden soll, ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan¹⁹ als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 23 BauGB ist deshalb erforderlich.

Durch die Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet im Süden sowie zur östlich verlaufenden B 85 sind gute Infrastrukturbedingungen vorhanden. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha. Die Fläche wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist je ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans zu erstellen. Hier werden die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans und andere in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange behandelt; es wird aufgezeigt, dass diese dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Es werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet; **dabei soll die Umweltprüfung im zweiten Umweltbericht auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden** (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan noch einmal zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) möglich, Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 40.830 m ² möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 41.280 m ² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche bzw. Altgrasflur entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Auf Grund von Altlasten (Untersuchungen laufen noch) ist im betroffenen Bereich von jeglicher Versickerung abzuweichen.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering - mittel
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Anlage eines Regenrückhalteteichs geplant.	gering - mittel

¹⁹ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexler, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, sowie kleinflächig Altgrasfluren entlang des Wirtschaftsweges, es sind keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Für die Entfernung der Laubbäume entlang des Wirtschaftsweges sind Ersatzpflanzungen im Zuge der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering.	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe festgelegt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.	gering - mittel
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen (Quelle:: aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan)

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festzustellen.

2.11 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (nach Anlage 1 Abs. 3 d Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 - BGBl. I S. 3634).

Siehe hierzu den Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Aufgestellt, 09. Februar 2021 (mit redaktionellen Änderungen bis 01.02.2021)

Renner + Hartmann Consult GmbH **Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel, Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Datei: 05_06_FNP_Begründung_Umweltbericht_09Feb2021