Gemeinde Edelsfeld

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

„Baugebiet Weißenberg Ost II“

(mit Erweiterung Hutzelhof)

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet

(Kartengrundlage / Luftbild: Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Endfassung vom 11. Mai 2022

Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Umweltbericht

redaktionelle Änderungen bis 04.05.2022

Der Planer:

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. 03621-341

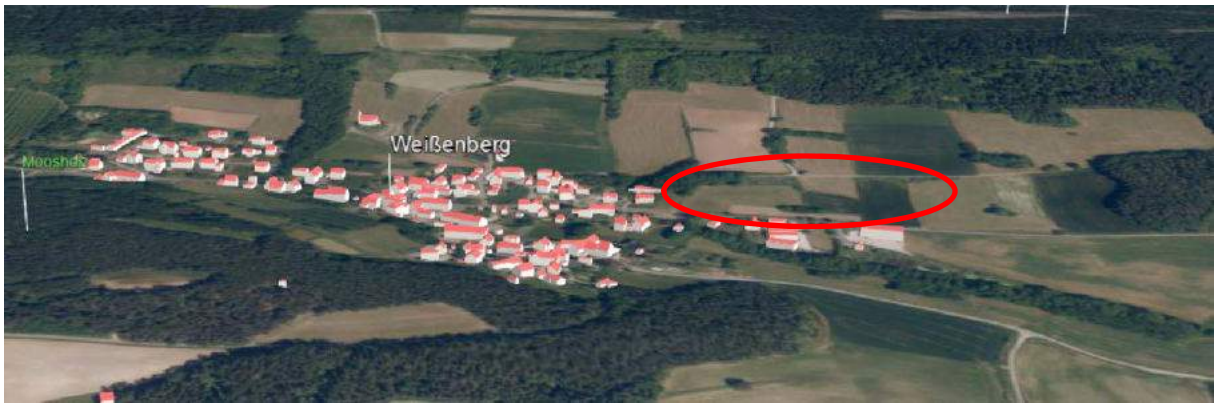


Abbildung 1: Lage des neuen Baugebietes im Luftbild - 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Juli 2021).

Anmerkung: Für den zu erweiternden Gewerbebetrieb wurde bereits 2014 der Bebauungsplan „Weißenberg-Ost" mit Erweiterungsflächen im Osten der Bestandsbebauung aufgestellt. Ein Ausschnitt aus dieser Bauleitplanung ist auf Seite 37 (Abbildung 3) zu finden.

Gliederung

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO 9
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 11
1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) 12
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) 12
1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen 12
1.4 Anbauverbotszone / Sichtdreiecke / Zufahrten 13
1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 13
1.5.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO) 13
1.5.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) 14
1.5.3 Anzahl der Wohneinheiten 14
1.5.4 Bautypen für Wohngebäude 14
1.5.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) 14
1.6 Nebenanlagen und Garagen von Wohngebäuden 16
1.7 Dachformen 16
1.8 Dachdeckung, Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen 17
1.9 Dachaufbauten 17
1.10 Hauptfirstrichtungen 18
1.11 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe 18
1.12 Werbeanlagen 18
1.13 Stellplätze 18
1.14 Immissionsschutz / Beleuchtung 19
1.15 Allgemeine verbindliche Festsetzungen 19
1.16 Bodenschutz / Altlasten 19
1.17 Gestaltung des Geländes 20
1.18 Versiegelung 21
1.19 Einfriedungen, Sichtfelder 21
1.20 Grünflächen und Bepflanzungen 21
1.21 Mindestpflanzqualität 22
1.22 Freiflächengestaltungsplan 22
1.23 Pflanzabstände, Schutzzonen 23
1.24 Pflege / Unterhalt 23
1.25 Artenschutz / Artenlisten 23
1.26 Eingriffs-Ausgleichsregelung 24

2. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen) 27

3. Verfahren 29

4. Hinweise 31
4.1 Normen und Richtlinien 31
4.2 Immissionsschutz 31
4.3 Sonstige Immissionen 31
4.4 Kreisstraße AS 6 32
4.5 Denkmalschutz und altbergbauliche Relikte 32
4.6 Grundwasser 33
4.7 Niederschlagswasser / Entwässerung 33
4.8 Schutz gegen wild abfließendes Wasser 34
4.9 Abwasserbeseitigung 34
4.10 Mindestabstände und weitere Hinweise zur Kreisstraße 34
4.11 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen 35
4.12 Hausanschlüsse 35
4.13 Telekommunikation 35

4.14 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 35

5. Begründung 37
5.1 Lage 37
5.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss 38
5.3 Verfahren 39
5.4 Erfordernis der Planaufstellung, wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 39
5.4.1 Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB 40
5.5 Inhalte des Bauleitplans, Vorhaben 40
5.5.1 Vorhaben – Eckdaten zur Erweiterung des Gewerbebetriebes und aktuelle Situation 40
5.5.2 Zukunfts-Themen 41
5.5.3 Standort - Gebäude und Flächen 41
5.5.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans 42
5.6 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet 43
5.7 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 45
5.7.1 Verkehrstechnische Erschließung 45
5.7.2 Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung 45
5.7.3 Wasserversorgung 46
5.7.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone 46
5.7.5 Müllentsorgung 46
5.7.6 Telekommunikation 46
5.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 46
5.9 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 47
5.9.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen 47
5.9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 47
5.9.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen 47
5.9.4 Stellplätze 47
5.9.5 Grünordnung 47
5.10 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 48
5.11 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 50
5.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 50
5.13 Sonstiges 51
5.13.1 Befreiungen 51
5.13.2 Land- und Forstwirtschaft 51
5.14 Zusammenfassende Erklärung 51
5.15 Anhang 51

6. Umweltbericht 53
6.1 Einleitung 54
6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 54
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 55
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 57
6.2.1 Natürliche Grundlagen, Topographie 57
6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden 57
6.2.3 Schutzgut Klima und Luft 62
6.2.4 Schutzgut Wasser 62
6.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt 65
6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 71
6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter 73
6.2.8 Wechselwirkungen 75
6.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 75

6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 75
6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 76
6.4.1 Vermeidung und Verringerung 76
6.4.2 Eingriffsermittlung 76
6.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen 86
6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 92
6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 93
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 93
6.8 Referenzliste der Quellen 95

7. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans 96

8. Begründung der FNP-Änderung 101
8.1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Änderungsbereich 101
8.2 Lage und Nutzungen, Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 102
8.3 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans 105
8.4 Prüfung des Bedarfs neuer Wohn- und Gewerbeflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung 106
8.4.1 Grundlagen der Überprüfung 106
8.4.2 Angaben zur Überprüfung des Bedarfs 106
8.4.3 Vitalitätscheck und Leerstandmanagement der AOVE (Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach) 111
8.4.4 Zusammenfassung der Bedarfsprüfung 112
8.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben für das Plangebiet 112
8.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 114
8.7 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung 114
8.8 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mensch und Bevölkerung 114
8.9 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 115
8.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 115
8.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 115
8.12 Anhang zur Begründung der FNP-Änderung 115

9. Umweltbericht zur FNP-Änderung 117
9.1 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 117
9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 118
9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 126
9.4 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen 127
9.5 Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter 127
9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 127
9.7 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen 128
9.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 128
9.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 128
9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 128
9.11 Referenzliste der Quellen 130

10. Anhang zur Bedarfsbegründung 131
10.1 Bauentwicklung und bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde – auf Grund des rein örtlichen Bedarfs mit Schwerpunkt auf den Ortsteil Weißenberg 131
10.1.1 Überblick über die Bauentwicklung und das Leerstandsmanagement: 131
10.2 Weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte 133

Verfahrensübersicht: siehe Planteil des Bebauungsplans

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des neuen Baugebietes im Luftbild - 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Juli 2021). 2
Abbildung 2: Lage an der AS 6 37
Abbildung 3: Bebauungsplan „Mischgebiet Weißenberg-Ost“ – Endfassung vom 09.09.2014 37
Abbildung 4: Lage des neuen Baugebietes am Ortsrand 37
Abbildung 5: Geltungsbereich / Änderungsbereich (unmaßstäblich) 38
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Lage des „Vogelschutzgebietes“ (LSG) 44
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Kanalbestandsplan (unmaßstäblich) 45
Abbildung 8: Unmaßstäbliche Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan – Stand: 09.09.2014 parallele Änderung des FNP zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weißenberg-Ost“ (rechtswirksam 12.11.2014) 55
Abbildung 9: Schutzgebiete (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Nov. 2021) 56
Abbildung 10: Höhenlage 57
Abbildung 11: Ausschnitt aus der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000 57
Abbildung 12: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 58
Abbildung 13: Auszug Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000 61
Abbildung 14: Wassersensible Bereiche (grün) und Wasserschutzgebiete (blau) 63
Abbildung 15: Vorkommensgebiete (im Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze S. 8) 65
Abbildung 16: Luftbild mit vorhandener Nutzung, kartierten Biotopen und Geltungsbereich (Kartengrundlage: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Nov. 2021). 66
Abbildung 17: Bestandskarte November 2021 67
Abbildung 18: Bestehende Gemüseanbaufläche auf Fl.Nr. 254, angrenzend biotopkartierte Gehölzstruktur (hinten mittig im Bild) sowie Altgrasflur, nördlich (rechts im Bild) grenzt intensives Grünland an (eigenes Bestandsfoto vom 14.09.2021). 68
Abbildung 19: bestehender Graben nördlich der Kreisstraße AS 6 mit Altgrasflur und einzelnen Laubbäumen (Eschen), nördlich angrenzend (links im Bild) intensives Grünland (eigenes Bestandsfoto vom 14.09.2021). 68
Abbildung 20: Blick von der Kreisstraße AS 6 nach Nordwesten zur bestehenden Ortsrandbebauung, im nordwestlichen Geltungsbereich befinden sich Gehölzstrukturen mit Eichen, Pappeln und Vogel-Kirschen sowie heimischen Sträuchern), (eigenes Bestandsfoto vom 14.09.2021). 69
Abbildung 21: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Juli 2021) 71
Abbildung 22: Bodendenkmale im Umfeld (Quelle: https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/... Stand Februar 2022) 73
Abbildung 23: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen) 77
Abbildung 24: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15 78
Abbildung 25: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18 81
Abbildung 26: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8, Seite 19) 82
Abbildung 27: Lage an der AS 6 zwischen Edelsfeld und Schönlind 102
Abbildung 28: Lage am Ortsrand (WA – MI – GE) 103
Abbildung 29: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stand 09.09.2014 (rechtswirksam 12.11.2014) mit Lage des Baugebietes (WA – MI – GE). 104
Abbildung 30: Regionalplan - Ausschnitte aus der Karte 1 Raumstruktur 113
Abbildung 31: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Zielkarte 3 120
Abbildung 32: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 1 Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung 121
Abbildung 33: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Stand: 09.09.2014 parallele Änderung des FNP zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weißenberg-Ost“ (rechtswirksam ab 12.11.2014). 123
Abbildung 34: Schutzgebiete, kartierte Biotope und Geltungsbereich (Kartengrundlage: Luftbild mit Parzellengrenzen https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Nov. 2021). 126
Abbildung 35: Übersicht gemeindliches Leerstandsmanagement für den Ortsteil Weißenberg. 132

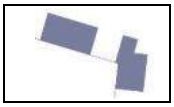
Tabelle 1 – Bodenfunktion 58
Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen 94

Datei: 3_4_BP_6_7_FNP_Begründ_Umweltber_11Mai2022_St0405

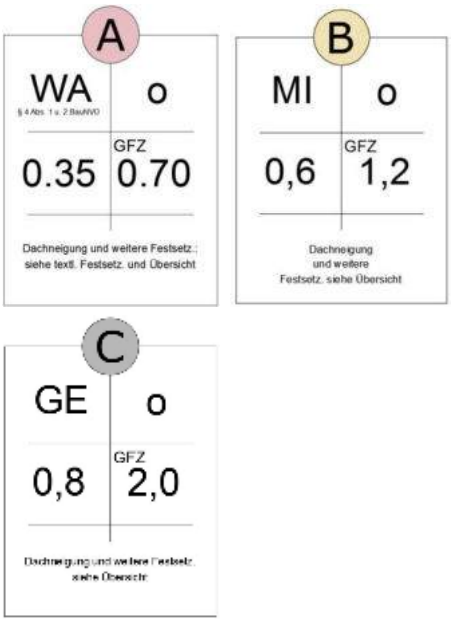
1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Abgrenzungen und räumlicher Geltungsbereich: siehe Festsetzungen durch Planzeichen am Planteil.

Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Erläuterungen zur Nutzungsschablone:

siehe Punkt 1.1 und folgende Festsetzungen

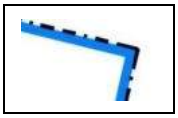
A / B / C: Bereiche

WA / MI / GE: Art der baulichen Nutzung – siehe unten bei 1.1

o: Bauweise – siehe unten bei 1.2

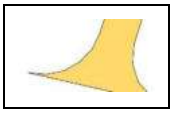
0,35 / 0,6 / 0,8: GRZ – siehe bei 1.5

^{GFZ}0,70 / ^{GFZ}1,2 / ^{GFZ}2,0: – siehe GFZ bei 1.5



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

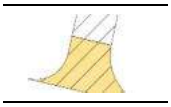
Siehe hierzu die Festsetzungen bei 1.3.



Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Kreisstraße AS 6 siehe auch die Festsetzungen bei 1.4 (Bauverbotszone)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

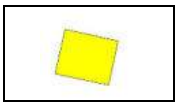


Private Verkehrsfläche – hier: Zufahrt / Ausfahrt
Die Lage der Flächen ist nicht festgesetzt. Die Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind so herzustellen, dass diese als private Einfahrt ohne Vorfahrtsberechtigung erkennbar bleiben.

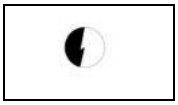
> Erläuterung:
> Die Lage der Verkehrsflächen im Misch- und Gewerbegebiet soll nicht festgesetzt werden, sondern den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend später festgelegt werden.

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallentsorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Flächen für die Führung von Leitungen.

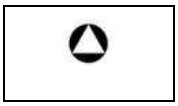
Telekomunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13, 14 … BauGB)



Elektrizität (Trafostation …)



Abfallentsorgung (hier: Mülltonnenstellplatz / -sammelplatz)

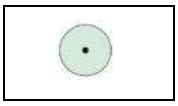
> Erläuterung: Die Abfallbehälter sind für die Abholung zu Sammelstellen an der Kreisstraße zu verbringen. Die genaue Lage und Größe der Sammelplätze wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Grünflächen

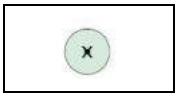
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün …)

Private Grünfläche

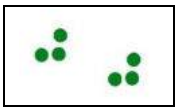
Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Gehölzbestand / Baum, zu erhalten, wenn erforderlich Nachpflanzungen



Gehölzbestand / Baum, muss voraussichtlich entfernt werden.

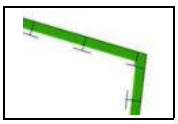


Ortsrandeingrünung*, mindestens dreireihig, mindestens 3,00m breit

Anzupflanzende Bäume*: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

*: Arten und Sorten siehe unten.

- siehe hierzu Festsetzungen ab 1.20



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche: siehe 1.26

Hinweis: Im Planteil dargestellte Gebäude, bestehende Nutzungen und Strukturen (Böschungen, Bestandsgehölze … kartierte Biotope) sind keine Festsetzungen sondern Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen.

Textliche Festsetzungen

Anmerkung: Soweit nicht anders erwähnt, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Im **Bereich „A"** gilt:
Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe … bis Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung:
Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Beherbungsgewerbe, … Tankstellen usw. sollen hier auf Grund des dringenden Wohnbedarfs nicht zugelassen werden.

Im **Bereich „B"** gilt:
Die Art der baulichen Nutzung wird als **Mischgebiet** (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im **Bereich „C"** gilt:
Die Art der baulichen Nutzung wird als **Gewerbegebiet** (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen …) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung:
Betriebsleiterwohnungen sind bereits im angrenzenden Mischgebiet zugelassen.

In allen Bereichen gilt:
Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Swinger-Clubs …) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Flächen für Eingrünungen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind grundsätzlich zulässig.

Diese mit dem Gebietscharakter nicht verträglichen Nutzungen sollen hier verhindert werden.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (mit seitlichem Grenzabstand). Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude und Nebenanlagen. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden.

Diese Festsetzung entspricht der des Bebauungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" (Endfassung vom 09.09.2014)

Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

1.4 Anbauverbotszone / Sichtdreiecke / Zufahrten

Hinweis / nachrichtliche Übernahme: Gemäß Art. 23 BayStrWG dürfen im Regelfall bauliche Anlagen an der Freistrecke von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m - jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - nicht errichtet werden. Diese Anbauverbotszonen wurden für den räumlichen Geltungsbereich vom zuständigen Tiefbauamt am Landratsamt Amberg-Sulzbach reduziert auf 10 m. Der betreffende Abstand gilt auch für Hinweisschilder, Werbeanlagen oder ähnliche Nutzungen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei neu zu errichtende Zufahrten zur Kreisstraße AS 6. Weitere Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht vorzusehen.

Festsetzung: Im Bereich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder (Sichtdreiecke) für die Anfahrsicht mit einer Länge von 70 m und einer Tiefe von 3 m vom Fahrbahnrand zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt und es dürfen keine Gegenstände gelagert werden. Insbesondere bei der Pflanzung von Gehölzen und deren späterer Pflege sind die Sichtfelder zu beachten. Gegebenenfalls sind auch bestehende Gehölze auf Kreisstraßengrund in Absprache mit dem Kreisbauhof zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Befestigte Mülltonnensammelplätze innerorts sind im Bereich der beiden Zufahrten einseitig oder beidseitig möglich, auch in der Anbauverbotszone, bzw. auch auf der straßenbegleitenden Grünfläche der AS 6 (Flurnummer 385/1 im Besitz des Landkreises). Die Sichtdreiecke müssen freigehalten werden. Das Lichtraumprofil der Kreisstraße darf nicht beeinträchtigt werden.
*Hinweis: Die Sichtdreiecke werden ab der Endfassung als Planzeichen in den Planteil aufgenommen. Die genaue Größe und Lage der Flächen für die Abfallentsorgung (Mülltonnensa*mmelplätze*) können erst im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden.*

1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.5.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Festgesetzt wird als	maximal zulässige **Grundflächenzahl**	maximal zulässige **Geschoßflächenzahl**
im Bereich „**A**" – Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ **0,35** (Höchstzahl);	GFZ 0,70;
im Bereich „**B**" – Mischgebiet (MI)	GRZ **0,60** (Höchstzahl);	GFZ 1,20;
im Bereich „**C**" – Gewerbegebiet (GE)	GRZ **0,80** (Höchstzahl);	GFZ 2,00.

1.5.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt in allen Bereichen **maximal II** (zwei).
Grundlage ist die Begriffsbestimmung[1] in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997.

Auch in den Bebauungsplänen Mischgebiet „Weißenberg-Ost“ (Endfassung vom 09.09.2014) und „Westlicher Ortsrand, BA II“ in Edelsfeld sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Zusätzlich soll an den Hang angepasste Bebauung zulässig sein.

1.5.3 Anzahl der Wohneinheiten

Die maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude beträgt
für alle Parzellen im Bereich „A“:
max. 2 Wohnungen bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
Zulässig ist für die Betriebsleiter-wohnung im Bereich „B“ maximal ein Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen.

Diese Festsetzung ist aus der des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand, BA II“ in Edelsfeld entwickelt.
Im Bereich „B“ ist die maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude nur für das Betriebsleitergebäude festgesetzt.
In allen Bereichen ist die maximale Anzahl der Gebäude nicht festgesetzt, mit Ausnahme der Betriebsleitergebäude im Bereich „B“ – Hier soll keine Erweiterung des angrenzenden Wohngebietes möglich sein.

1.5.4 Bautypen für Wohngebäude

Zulässig sind für Wohngebäude folgende Bautypen:

E	Erdgeschoss
E+D	Erdgeschoss und Dachgeschoss
E+1	Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss.

Diese Festsetzung entspricht sinngemäß der des Bebauungs-plans „Westlicher Ortsrand, BA II“ in Edelsfeld.

1.5.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die **Wandhöhe** ist das an der Traufseite senkrecht gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

[1] Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997: *„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“* Anmerkung: eine Mindesthöhe ist definiert, eine Maximalhöhe wird nicht vorgegeben.

Die **maximale Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen** ist das senkrecht gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum Dachfirst (oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flach- und Pultdach).

Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche als **Bezugspunkt** (an der ungünstigsten Stelle gemessen – in der Regel talseitig).

Eine **Überschreitung** der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

Maximale Höhen und Wandhöhe von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen

Die **Wandhöhe** von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen darf an der Traufseite den unten festgesetzten Wert nicht überschreiten.

Die **maximale Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen** darf den unten festgesetzten Wert nicht überschreiten.

Begründung:
Festsetzungen zu Abständen, maximalen Höhen usw. dienen in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

Wird wie früher üblich auf die Festlegung von max. Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen wie bei den bisherigen Bebauungsplänen verzichtet, so können abhängig von der GRZ, der maximalen Dachneigung, Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse bei großen Grundstücken sehr hohe Gebäude oder Gebäudeteile gebaut werden.

Festgesetzt wird als	maximal zulässige **Wandhöhe** an der Traufseite	maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** (meist Firsthöhe)
im Bereich „**A**" - Allgemeines Wohngebiet (WA)	Zulässig sind bei Bautyp E max. 5,50 m, Bautyp E+D max. 5,00 m, Bautyp E+1 max. 6,50 m.	nicht festgesetzt
im Bereich „**B**" - Mischgebiet (MI)	8,00 m	12,00 m
im Bereich „**C**" - Gewerbegebiet (GE)	10,00 m	12,00 m

1.6 Nebenanlagen und Garagen von Wohngebäuden

Die **Wandhöhe** an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen. Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 7 Nr. 1 BayBO zugelassen.

Die **Dachform und -neigung** ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich sind Pultdächer bis max. 5° Dachneigung und Flachdächer (auch begrünt) unabhängig von der Form des Hauptgebäudedaches zulässig.

Stellplätze: siehe bei 1.13.

Diese Festsetzung entspricht der des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand, BA II“ in Edelsfeld.

1.7 Dachformen

In allen Bereichen gilt für Wohngebäude:

E bei Ausführung E (max. Wandhöhe 5,50 m)
sind nur **versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 15°** zulässig (zulässige Bautypen).
Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.

E+D bei Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,00 m)
sind nur **Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°** zulässig (zulässige Bautypen).

E+1 bei Ausführung E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m)
sind nur **versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 25°** zulässig.
Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.

Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 0,60 m, am Ortgang bis maximal 0,30 m möglich.

Diese Festsetzung entspricht der des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand, BA II“ in Edelsfeld.

In den **Bereichen „B“ und „C“** (Misch- und Gewerbegebiet) gilt darüber hinaus:

Zusätzlich zu diesen Bautypen zulässig sind bei Gewerbebauten Flachdächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer, Satteldächer und Zeltdächer mit einer maximalen Dachneigung von 30°. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 0,80 m, am Ortgang bis maximal 0,50 m möglich.

Diese Festsetzung entspricht i. W. der des Bebauungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost“ (Endfassung vom 09.09.2014).

1.8 Dachdeckung, Sonnenkollektoren/ Photovoltaik-anlagen

Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaik-anlagen auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen. Solaranlagen sind soweit möglich in die Dachflächen zu integrieren: eine Montage mit Aufständerung auf der Dachhaut ist möglich, eine separate Aufständerung schräg zur Dachfläche ist nicht zulässig.

Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Flachdächer sind möglichst zu begrünen, soweit keine Nutzung der Solarenergie vorgesehen ist.

Ansonsten gilt: Die Dachdeckung hat mit roten, braunen, grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachziegeln oder –steinen oder mit Metalldacheindeckungen in handwerklich solider, nicht grundwassergefährdender Ausführung in diesen Farben zu erfolgen. Andersfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Anmerkung: abgewandelte Vorlage für die Festsetzung ist der Bebauungsplan mit GOP „Gewerbegebiet Edelsfeld West BA V“ von 2021)

Begründung:
Die Nutzung der Sonnenenergie wird begrüßt und empfohlen!
Das Verbot der Aufständerung dient dem Schutz des Ortsbildes.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

1.9 Dachaufbauten

Technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sind wie oben bei 1.5.5 beschrieben zugelassen.
Sonstige Dachaufbauten (wie Dachgauben …) sind nur auf Bürogebäuden und Wohngebäuden zulässig, nicht auf gewerblich genutzten Gebäuden.

Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite zulässig, sofern sich diese dem Hauptgebäude unterordnen, bis zu einer Länge von maximal 1/3 der betreffenden Dachlänge. Der First des Zwechgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche (Ansichtsfläche) von 6,0 m² zulässig, in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche, soweit die Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mindestens 1,00 m betragen. Aus Brandschutzgründen erforderliche größere Abstände sind einzuhalten.

Anmerkung: abgewandelte Vorlage für die Festsetzung ist der Bebauungsplan mit GOP „Gewerbegebiet Edelsfeld West BA V“ von 2021)

Begründung:
Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

1.10 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.

1.11 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen (Trapezbleche, Holzverschalungen) oder als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) zulässig.
Farbgebung: weiß oder klare Farben nach gestalterischem Konzept. Farbabstimmung erforderlich.
Toranlagen sind nach Dimension und Material gestalterisch einzupassen.
Darüber hinaus gilt Art. 8 BayBO.

1.12 Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,5 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind je gewerblicher Nutzeinheit zugelassen (Lage auch im Grünstreifen möglich, soweit nicht Anbauverbotszone):
Ein freistehendes Einfahrtsschild, mit einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m und einer Gesamtfläche von maximal 4,00 m².

Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig. Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlage in weniger als 10 Minuten ändert. Leuchtende Werbeanlagen, die entlang der Straße angebracht werden, sind mit der Gemeinde abzustimmen. Bei den Gewerbeanlagen, die von der Straße abgerückt liegen und dadurch kaum zu sehen sind, ist die Dimension von Werbeanlagen auf den örtlichen Besucher abzustellen (Höhe, Fläche).

1.13 Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe 1.3.1).

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, bei Doppelhäusern je Wohnung 2 Stellplätze (überdacht in Form von Carport oder Garage oder nicht überdacht auf versickerungsfähigem Oberflächenbelag) nachzuweisen. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

Anzahl und Anordnung von Stellplätzen bei gewerblicher Nutzung: Die für den Einzelbetrieb notwendige Anzahl an Stellplätzen ist gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln. Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist um einen Anteil an Besucherstellplätzen zu erhöhen (mindestens zwei).

Stellplätze können überdacht, in Form von Carport oder Garage, oder nicht überdacht mit versickerungsfähigem Oberflächenbelag hergestellt werden. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

1.14 Immissionsschutz / Beleuchtung

Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die Immissionsschutzwerte gemäß TA Lärm sind einzuhalten. Zusätzlich erforderliche Nachweise sind durch den Bauantragsteller zu beauftragen.

Alle lärmerzeugenden Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutztechnik entsprechend auszuführen und sorgfältig zu warten.
Geräuschverursachende Verschleißerscheinungen an den maschinellen Einrichtungen sind durch regelmäßige Wartungsarbeiten bzw. umgehende Ersatzreparaturen zu vermeiden bzw. zu beheben.
Siehe auch die Hinweise bei 4.1 und 4.3.

Für die Beleuchtung von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden. Merkmale: nach oben abgeschirmt / Abstrahlung nach unten, warm-weißes Licht mit einem max. sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm und einem niedrigen Blauanteil (< 2.700 Kelvin), maximal 1.000 Lumen.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Natur- und Artenschutz; die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen unter anderem dem Schutz der Anwohner.

1.15 Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

1.16 Bodenschutz / Altlasten

Generell gilt: Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist zum Beispiel in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

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

Grünordnung

1.17 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf möglichst nicht verändert werden. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind - wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen - zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände.
Bei Aufschüttungen mit Materialien und bei Abgrabungen sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten – siehe auch 1.15 Bodenschutz ….
Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig. Ausnahmen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m bei ausreichender Eingrünung (wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen ist) nach Abstimmung mit der Bauverwaltung der Gemeinde Edelsfeld möglich.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Verbleibender Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen ist anzustreben.

Anfallende Abfälle sind zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Abfallbewirtschaftung sind gemäß Abfallhierarchie Maßnahmen in folgender Rangfolge umzusetzen: Abfallvermeidung vor

Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling vor sonstiger Verwertung (energetische Verwendung und Verfüllung) vor Beseitigung.

1.18 Versiegelung

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Stellplätze und vergleichbare Flächen sind nur im äußerst notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

1.19 Einfriedungen, Sichtfelder

Als Einfriedung sind nicht blickdichte **Einfriedungen** aus Holz und / oder Metall, einschließlich Maschendraht- und Stahlgitterzäunen zulässig. Zulässig sind auch Bepflanzungen aus frei wachsenden Hecken. Die Hinterpflanzung von Einfriedungen ist zulässig und erwünscht.

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,30 m, im Bereich von Sichtfeldern und Straßeneinmündungen nicht mehr als 0,80 m betragen. Als Bezugshöhe gilt neben der Oberkante Einfriedung, die Straßen- oder Gehsteigoberkante, ansonsten die Geländeoberkante.

Unter den Einfriedungen sind aus Artenschutzgründen Sockel und Sockelmauern über einer Höhe von 0,02 m über Geländeoberkante als tiergruppenschädigende Anlagen nicht zulässig. Bodenplatten als Pflegeerleichterung unter Einfriedungen sind zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind **Sichtfelder** nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

Sichtfelder (Lage siehe Planzeichen) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

1.20 Grünflächen und Bepflanzungen

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf Grünflächen durchzuführen:

Bepflanzung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen zur Eingrünung.

Pflanzung von Laubbäumen zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. Ordnung entsprechend der Auswahlliste im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen. Die Mischung mehrerer Arten ist möglich. In zusammenhängenden Baumreihen ist

die gleiche Art zu verwenden, soweit nicht naturschutzfachliche / grünordnerische Gründe dagegensprechen.
Für die Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, naturraumtypische Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden. Mindestpflanzqualität siehe Ziff. 1.21. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 200 m² überbaute Fläche sind 1 großkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.

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

Die Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen ist bis spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen fertig zu stellen.

1.21 Mindestpflanzqualität

Bäume sind mindestens in der Qualität
'Hochstamm (HSt.), 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang‘ zu pflanzen.
Straßenbäume sind mindestens in der Größe
HSt., 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.
Sträucher sind mindestens in der Qualität
verpflanzte Sträucher, 2xv., 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

1.22 Freiflächengestaltungsplan

Für unbebaute Grundstücksflächen der bebauten gewerblichen Grundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Erforderlich sind im Rahmen der Baueingabeplanung Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, zu Lage und Umfang der begrünten Grundstücksflächen, zu Standorten, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze sowie zu Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

1.23 Pflanzabstände, Schutzzonen

Die technischen Bestimmungen zum Schutz von Leitungen sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie zu Erdkabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.
Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125" „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (02/2013) wird verwiesen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bei den weiteren Baumpflanzungen an Straßen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsflächenbegrenzung einzuhalten.

Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

1.24 Pflege / Unterhalt

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen (intern und extern) wird detaillierter im Umweltbericht und im Planteil (unter anderem bei Ziff. 1.26) beschrieben. Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht und normgerecht zu erfolgen.

1.25 Artenschutz / Artenlisten

Bei der Erschließung und anderen Eingriffen ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.

Gehölzentfernungen und -rückschnitte dürfen zum Schutz der hier wohnenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, erfolgen.

Bei Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ortsrandeingrünung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (siehe Arten der Artenlisten ab Seite 96) und alte Obstbaumsorten laut Landkreis-Listen ebenfalls im Anhang zum Textteil zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standort- oder naturraumfremde) Arten verwendet werden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten, nicht naturraumtypischen Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden.

Pflanzschemata sind fachlich fundiert nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zu erstellen. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

1.26 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Maßnahmen + Pflegemaßnahmen haben jeweils nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof, gemeldet werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Edelsfeld erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

> Begründung zu den Festsetzungen (textlich und durch Planzeichen): Neben den Vermeidungsmaßnahmen zum Arten- und Naturschutz werden Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt, sowie Ortsrandeingrünung und straßenbegleitende Baumreihe zum Ausgleich von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild festgesetzt.
> Zur Forderung die Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grünflächen festzusetzen gilt: Beeinträchtigungen von Flächen zur Ortsrandeingrünung durch angrenzende Nutzungen erfolgen erfahrungsgemäß unabhängig davon ob es private oder öffentliche Grünflächen sind. Im konkreten Fall ist eine Pflege und Sicherung auf privaten Grünflächen aus Sicht der Kommune zweckdienlicher und sinnvoller. Zusätzliche vertragliche Regelungen sind möglich.

Zuordnungsfestsetzung:
Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die an anderer Stelle im Planteil festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den dort beschriebenen internen und externen Flächen zugeordnet.

Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.
Dabei gilt in der freien Natur (externe Ausgleichsflächen) der Genehmigungsvorbehalt von § 40 BNatSchG für das Ausbringen gebietsfremder Arten (Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze: „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb"; Saatgut: Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb".). Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen.

Als externe Ausgleichsflächen werden die am Plan „Externe Ausgleichflächen" festgesetzten Teilflächen aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet.

Auf den internen privaten und öffentlichen **Grünflächen** wird festgesetzt (als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild – Umfang verbal argumentativ ermittelt, keine Anrechnung mit Wertpunkten, **keine Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**):

Maßnahmenflächen mit **Baumreihen**:

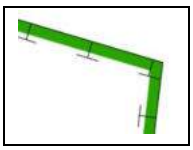
Entwicklungsziel:
Baumreihen auf extensiv genutztem Blühstreifen / auf extensiv genutztem, blütenreichem Grünland zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt.

Maßnahmen und Pflege:
Pflanzung von **Hochstamm-Bäumen** nach den Vorgaben oben (unter anderem 1.25), einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie Pflocken, Anbinden, Gießen, Ausschneiden …
Grünland unter den Bäumen: nach Ausmagerung, z.B. durch häufige Mahd in den ersten Jahren:
Aussaat standortgerechter Wiesenarten aus dem Naturraum (zum Beispiel durch das Ausbringen des Mahdguts artenreicher Wiesen aus dem Naturraum), Herkunftsregion Saatgut siehe oben.
1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres.
Auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

Hecken / Ortsrandeingrünung:

Entwicklungsziel:
Naturnahe strukturreiche Hecke / Feldgehölz
aus standortgerechten, heimischen Arten – mit einzelnen Hochstamm-Obstbäumen (Wildsorten), mit Saum und erhöhtem Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz, …).

Maßnahmen und Pflege:
Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite 6-10 m.
Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.



Auf den **internen Ausgleichsflächen** für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird festgesetzt:

(Festsetzung und Meldung als **naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**, Anrechnung mit Wertpunkten, sowie zusätzlich Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich / Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild)

Hecken / Ortsrandeingrünung:

Entwicklungsziel:
Naturnahe strukturreiche Hecke / Feldgehölz
aus standortgerechten, heimischen Arten – mit einzelnen Hochstamm-Obstbäumen (Wildsorten), mit Saum und erhöhtem Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz, …).

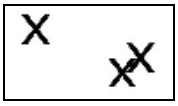
Maßnahmen und Pflege:
Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite 6-10 m.
Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.

Streuobstwiesen:

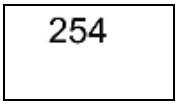
Entwicklungsziel:
Streuobstwiese auf artenreichem, extensiv genutztem Grünland.

Maßnahmen und Pflege:
Pflanzung von **Hochstamm-Obstbäumen** der Listen im Anhang nach den Vorgaben unter 1.23 und 1.24 (einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie Pflocken, Anbinden, Gießen, Ausschneiden …)
Mindestanzahl: 15 Stück, Mindestpflanzqualität siehe 1.21
Grünland:
nach Ausmagerung, z.B. durch mehrmaligen Anbau starkzehrender Feldfrüchte ohne Düngung oder Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens:
Aussaat standortgerechter Wiesenarten aus dem Naturraum (zum Beispiel durch das Ausbringen artenreicher Wiesen aus dem Naturraum), Herkunftsregion Saatgut siehe oben.
1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres.
Auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

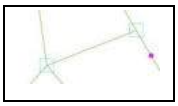
2. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



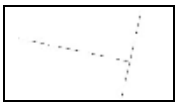
Struktur wird voraussichtlich entfernt



Flurstücksnummer

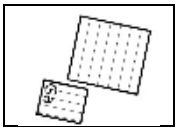


Grundstücksgrenze Bestand

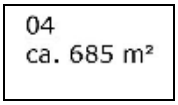


Parzellengrenze Vorschlag

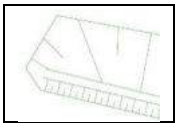
Gebäude Bestand



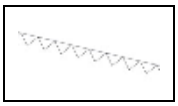
Gebäude geplant (Lage beispielhaft)



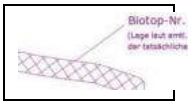
Parzellennummer und ca. Grundstücksgröße



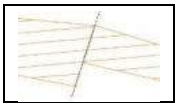
Böschungen, Gräben usw. (Bestand)



Nachrichtliche Übernahme: Anbauverbotszone AS 9



Nachrichtliche Übernahme:
Biotope der Amtlichen Biotopkartierung



Nachrichtliche Übernahme: Sichtdreiecke
(als Planzeichen ab der Endfassung)

3. Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden als Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 **öffentlich ausgelegt**.

6. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Edelsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.05.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2022 als Satzung beschlossen.

Edelsfeld, den ……
(Gemeinde Edelsfeld)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

7. **Ausgefertigt**

Edelsfeld, den ……
(Gemeinde Edelsfeld)
(Siegel)
.....
Erster Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

8. **Rechtskraft:** Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Edelsfeld, den ……
(Gemeinde Edelsfeld)
(Siegel)

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen.
Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.

4. Hinweise

4.1 Normen und Richtlinien

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4.2 Immissionsschutz

Die allgemein anerkannte Regeln der Technik sind zu beachten, so sind etwa die Mindestanforderungen der DIN 4109 in der aktuellen Fassung an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (gesamte bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R`_{w,ges}$ von 30 dB für schutzbedürftige Räume) einzuhalten.

Der Betrieb von Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Weitere Informationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind in Fachinformationen (zum Beispiel Leitfaden „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt http://www.lfu.bayern.de/…) zu finden.

4.3 Sonstige Immissionen

Die Bewirtschaftung der an das Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis entstehenden Geruchs- und Staubemissionen sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Straßenlärm: Ein Entschädigungsanspruch gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

4.4 Kreisstraße AS 6

Die Zufahrten sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen in der entsprechenden Breite anzulegen und auf einer Länge von mindestens 10 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße ausreichend tragfähig und frostsicher straßenmäßig zu befestigen und mit einer Asphalt oder Pflasterdecke zu versehen.
Da die Längsgefälle der Zufahrten geländebedingt zur Kreisstraße gerichtet sind, müssen geeignete Entwässerungsrinnen über die gesamte Breite der Zufahrten mit entsprechenden Entwässerungsanschlüssen vorgesehen werden.
Im Bereich der Zufahrten ist die Entwässerungsmulde mit einem für die zu erwartende Belastung ausreichend dimensioniertem Rohrquerschnitt zu verrohren. Am Ein- und Auslauf sind Böschungsköpfe vorzusehen. Die Eckausrundungen sind verkehrsgerecht entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen auszubilden.
Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
Für Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Grenze des Straßengrundstückes einzuhalten. Das Lichtraumprofil der Kreisstraße ist dauerhaft freizuhalten. Dies ist bei der Auswahl der Gehölze und der späteren Pflege zu beachten. Auf die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers wird hiermit hingewiesen. Siehe auch die Festsetzungen zu Sichtfeldern usw.
Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Tiefbauamt zu unterrichten. Dieses kann in der Örtlichkeit und während der Bauausführung weitere notwendig werdende technische Regelungen anordnen. Durch die Bauarbeiten verursachte Verunreinigungen der Kreisstraße sind unverzüglich zu beseitigen. Nach Abschluss von Bauarbeiten, bei denen der Straßenkörper der Kreisstraße betroffen ist, findet auf Verlangen des Tiefbauamtes eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte oder innerhalb von 5 Jahren auftretende Mängel sind unverzüglich zu beseitigen ([2]).

4.5 Denkmalschutz und altbergbauliche Relikte

„Das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Gebiet des Vorhabens kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf die Meldepflicht und die sonstigen Vorschriften des Art. 8 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Demnach sind unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (LRA Amberg-Sulzbach (…)) oder der zuständige Kreisheimatpfleger (…) zu verständigen."[3]

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Gewerbebetriebes zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutz Behörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

[2] siehe Stellungnahme vom 10.02.2022 des Tiefbauamtes am Landratsamt Amberg-Sulzbach
[3] aus der Stellungnahme des Kreisheimatpflegers mit Schreiben vom 15.01.2022

Grundsätzlich gilt folgendes:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

„Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen." [4]

4.6 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind grundsätzlich zu vermeiden. Für die geothermische Ausnutzung von Grundwasser ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4.7 Niederschlagswasser / Entwässerung

Grundsätzlich sollte, wo möglich, eine Nutzung vor Ort angestrebt werden. Es ist sicherzustellen, dass das restliche anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. schadlos abgeleitet werden kann. Auf Grund der im Gebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers mit Zisternen anzustreben.

„Die Ableitung des Niederschlagswassers könnte evtl. eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern." [5]

Kreisstraße: Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

[4] aus der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern mit Schreiben vom 28.01.2022
[5] siehe Stellungnahme des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Sachgebiet Wasserrecht, mit Schreiben vom 02.02.2022

4.8 Schutz gegen wild abfließendes Wasser

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG /Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen.

„Das wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligungen umliegender Grundstücke herbeiführen“ [6].

Bei Starkregenereignissen, wie sie in Zeiten des Klimawandels immer öfter auftreten können, kann es selbst bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zu erheblicher Erosion mit Wasser und Schlamm kommen, die eventuell an und in den Liegenschaften größere Schäden verursachen kann. Wegen der zunehmenden Starkregenproblematik wird zum Schutz vor wild abfließendem Wasser empfohlen, den zu bebauenden Bereich mit einer Erdumwallung h > 0,50 m zu umschließen, bzw. Fußbodenoberkante, Eingänge, Terrassen, Einfahrten, Lichtschächte, Kellerfenster und dergleichen wenigstens 50 cm über der Erdoberfläche anzuordnen. Teilweise können in Absprache mit den Nachbarn auf den Baugrundstücken zum Beispiel wasserabführende Mulden entlang der Grundstücksgrenzen angelegt werden.

Schäden, die eventuell daraus entstehen, dass auf den Parzellen unzureichende Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden, haben die Bewohner auf sich zu nehmen.

Durch Maßnahmen (zum Beispiel Niederschlagswasserableitung, Versickerung …) dürfen Dritte (Nachbargrundstücke, Unterlieger) nicht nachteilig beeinträchtigt werden, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden (siehe § 37 WHG).

4.9 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem (siehe hierzu Kapitel 5.7.2 auf Seite 45). „Bei Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation ist die evtl. Genehmigungsfiktion des § 58 WHG zu beachten“ [7]. Falls erforderlich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4.10 Mindestabstände und weitere Hinweise zur Kreisstraße

Für alle baulichen Anlagen, Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Mindestabstände zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gemäß der einschlägigen Richtlinien einzuhalten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Tiefbauverwaltung zu unterrichten. Siehe auch „1.4 Anbauverbotszone …“.

[6] siehe Stellungnahme des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Sachgebiet Wasserrecht, mit Schreiben vom 02.02.2022
[7] siehe Stellungnahme des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Sachgebiet Wasserrecht, mit Schreiben vom 02.02.2022

4.11 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.
Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig" [Art. 8 BayBO].
Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 12. BayBO zu verfahren.

4.12 Hausanschlüsse

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse für Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4.13 Telekommunikation

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu gewährleisten.

Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt.

4.14 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

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

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen. An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann

der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

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

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann zum Beispiel bei der Dosierung von Waschmitteln auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein.
Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten.

5. Begründung

5.1 Lage

Das überplante Gebiet liegt nördlich der Kreisstraße AS 6 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Weißenberg der Gemeinde Edelsfeld.

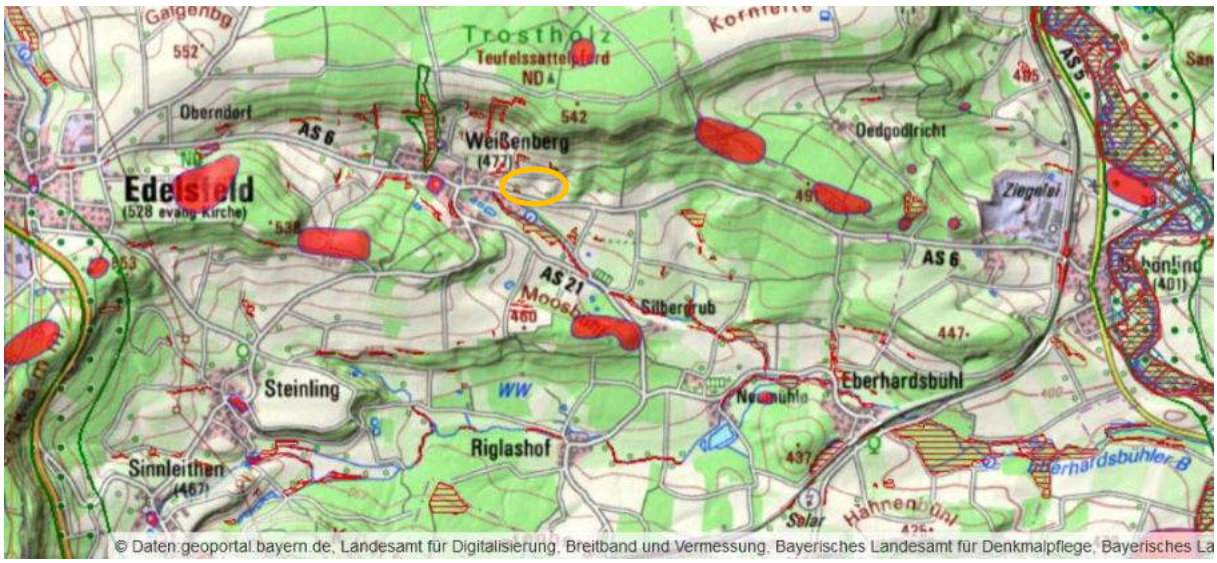


Abbildung 2: Lage an der AS 6

Die **gewerblichen Erweiterungsflächen** liegen nördlich der AS 6 im Anschluss an den bereits südlich der AS 6 bestehenden Gewerbebetrieb (in einem Mischgebiet). Um die Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, erfolgt eine Abstufung von der bestehenden Wohnbebauung am westlich gelegenen Ortsrand, über ein **Allgemeines Wohngebiet,** über ein **Mischgebiet** bis hin zum **Gewerbegebiet**.

Abbildung 3: Bebauungsplan „Mischgebiet Weißenberg-Ost“ – Endfassung vom 09.09.2014

Abbildung 4: Lage des neuen Baugebietes am Ortsrand

5.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss

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

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 07. Dezember 2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Baugebiet „Weißenberg Ost II" mit Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Als Art der baulichen Nutzung wird für den westlichen Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet", für den mittleren Teilbereich „Mischgebiet" und für den östlichen Teilbereich „Gewerbegebiet" festgesetzt.

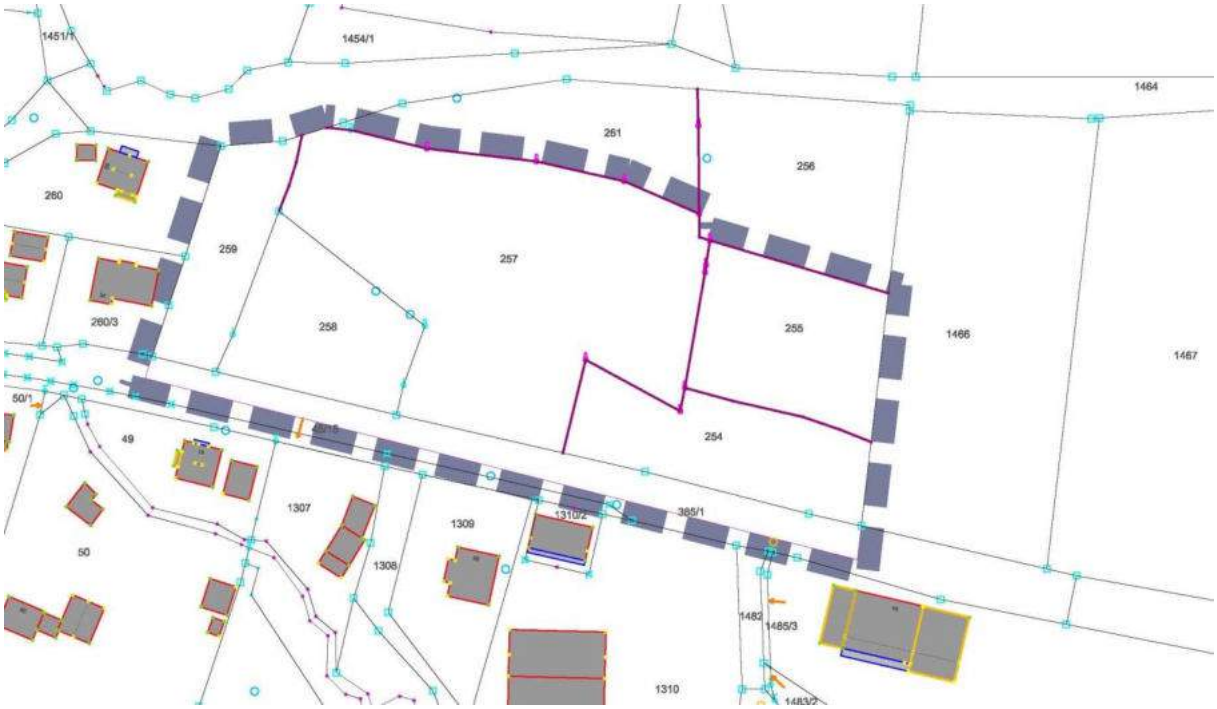


Abbildung 5: Geltungsbereich / Änderungsbereich (unmaßstäblich)

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes (und damit der Änderungsbereich der parallelen Änderung) umfasst die Fl.Nrn. 254, 255, 257, 258, 259 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 385/1 (Kr. AS 6) der Gemarkung Weißenberg. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
im Norden Teilfläche der Flurstück-Nr. 1464 (Wirtschaftsweg), und die Flurstück-Nrn. 261, 256,
im Osten Teilflächen der Flurstück-Nr. 1466,
im Süden Teilflächen der Flurstück-Nr. 385/1 (Kr. AS 6),
im Westen die Flurstück-Nrn. 260 und 260/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Edelsfeld überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet, geplant" (WA) dargestellt. Ein Teilbereich im Osten ist im FNP als „landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen – außer im westlichen Geltungsbereich (hier bereits Darstellung als „WA, geplant") - von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit in Teilbereichen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (Parallelverfahren).

Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker bzw. intensives Grünland genutzt.

5.3 Verfahren

Der Ablauf des Verfahrens (Verfahrensvermerk) ist ab dem Entwurf auf dem Planblatt des Bauleitplans aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans). Siehe auch ab Seite 29 des Textteils.

5.4 Erfordernis der Planaufstellung, wichtigste Ziele des Bauleitplans und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für Ortsansässige und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes zu decken und damit einen Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr zu leisten. **Anlass** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen (nördlich der AS 6) im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb südlich der AS 6 Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Baugebiet Weißenberg Ost II" in der vorliegenden Fassung (mit Änderung des Flächennutzungsplans) wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Für den örtlichen Wohnbedarf in Weißenberg stehen aktuell keine anderen Flächen (auch in der Innenentwicklung) zur Verfügung. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes kann nicht in einem anderen Ort / Ortsteil erfolgen. Der zu erweiternde Betrieb ist grundsätzlich dazu bereit, **Leerstände in Weißenberg** zu nutzen, war hier aber bisher nicht erfolgreich (siehe die Auszüge aus dem Schreiben des Geschäftsführers des zu erweiternden Betriebes an die Gemeinde vom 06.01.2021 – ausführlicher ab Seite 40 des Textteils zum Bebauungsplan).

Es bleibt die **Nullvariante** als „Alternative" - keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und der Wohngebietsflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand:
Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine Gewerbegebiets-Ausweisung im Anschluss an bestehenden Gewerbeflächen verhindert werden; der örtliche Wohnbedarf könnte nicht gestillt werden. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen ohne Vorbelastung durch Straßen und bestehenden Gewerbeflächen und ohne Anschluss an bestehende Gewerbeflächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche an anderem Ort verbraucht werden und es müsste dort mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden. Zudem würden keine neuen Arbeitsplätze an diesem Standort in der Gemeinde geschaffen und die Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze wäre gefährdet.

Als **Alternative zur geplanten inneren Erschließung** wurde der zusätzliche Anschluss an den Wirtschaftsweg im Norden erwägt. Dies ist nicht machbar, da die Flächen nicht verfügbar sind. Deshalb bleibt allein der Anschluss an die Kreisstraße im Süden.

5.4.1 Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB

Gewerbliche Flächen: Eine in Weißenberg ansässige Firma braucht zur Sicherung des Standortes Erweiterungsflächen im Anschluss an den vorhandenen Betrieb - siehe hierzu die ausführlichere Bedarfsbegründung in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung). Der **Bedarf an Gewerbeflächen zur Erweiterung bestehender Betriebe** ist in Weißenberg somit nicht gedeckt (siehe hierzu auch unten ab 5.5.1).

Wohnbau-Flächen: Der örtliche Bedarf in Weißenberg für Ortsansässige (Anfragen liegen vor) und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes ist nicht gedeckt (auch hier liegen Anfragen vor), deshalb sollen vier Parzellen Wohnbauland ausgewiesen werden - siehe hierzu die ausführlichere Bedarfsbegründung in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung). Der **örtliche Bedarf an Wohnbauflächen** ist in Weißenberg somit nicht gedeckt.

Die vorgesehenen Flächen befinden sich jeweils im Eigentum der Gemeinde / des zukünftigen Nutzers, bzw. der zukünftige Nutzer / die Gemeinde hat einen Vorvertrag - damit ist der **Zugriff auf die Flächen** gesichert.

5.5 Inhalte des Bauleitplans, Vorhaben

Im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung (im Westen) und an den zu erweiternden Betrieb (im Süden) sollen Wohn- und Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

5.5.1 Vorhaben – Eckdaten zur Erweiterung des Gewerbebetriebes und aktuelle Situation

Für den zu erweiternden Gewerbebetrieb wurde bereits 2014 der Bebauungsplan „Weißenberg-Ost" mit Erweiterungsflächen im Osten der Bestandsbebauung aufgestellt. Ein Ausschnitt aus dieser Bauleitplanung ist auf Seite 37 (Abbildung 3) zu finden.
Im Nachfolgenden Informationen des Gewerbebetriebes (aus dem Schreiben des Geschäftsführers an die Gemeinde vom 06.01.2021): *„Hutzelhof bringt bio – mit diesem Titel entwickeln wir seit 1995 in Weißenberg den Anbau, die Verarbeitung und die Vermarktung ökologischer Lebensmittel. Neben eigenem Gemüseanbau, werden seit 2016*

zahlreiche Brote, Backwaren, Kuchen und Küchengerichte hergestellt – zu 100% in ökologischer Qualität. Zudem beliefern uns über 50 Landwirte, Gärtner und Verarbeiter aus dem Landkreis und aus den bayerischen Landkreisen mit lokalen Lebensmitteln aus ökologischer Erzeugung.
Im Jubiläumsjahr 2020 – nach 25 Jahren Hutzelhof – arbeiten im Betrieb 130 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeitpositionen. Wir bilden aktuell junge Menschen in vier verschiedenen Ausbildungsberufen aus und beschäftigen Azubis in den Berufen Kauffrau/-mann für E-Commerce, Kauffrau / -mann für Büromanagement, Bäcker und Gärtner. Unsere Mitarbeiter tragen wesentlich dazu bei, dass wir seit 1995 einen nachhaltigen und stabilen Entwicklungsweg gehen. Im 25. Jahr feiern wir zahlreiche Jubiläen von KollegInnen, die ebenfalls 25 Jahre oder 20 bzw. 15 Jahre bei uns sind. Alt und Jung in guter Zusammenarbeit – nur so entsteht Stabilität und Erfolg.
Unser Nachfolgeprozess ist in vollem Gang;" mittlerweile wird die zweite Generation der Gründerfamilie Teil der Geschäftsführung.

5.5.2 Zukunfts-Themen

Weiter aus dem Schreiben vom 06.01.2021: *„Unsere Zukunftsthemen sind vielfältig. Neben dem Nachfolgeprozess geht es wie vielerorts um Digitalisierung und Ökologisierung. Unser Hutzelhof gilt seit 2020 als CO2-neutraler Betrieb und am Betrieb wurden in den letzten drei Jahren allein für den digitalen Shop ca. 200.000.- € investiert. Ein großes Thema für uns ist in den nächsten Jahre allerdings die Anpassung und Entwicklung unseres Standortes. Bereits in den letzten 10 Jahren haben wir ca. 1,5 Millionen Euro in Gebäude und Hofstelle investiert. Bürogebäude, Unterstand mit Hackschnitzelheizung für alle Gebäude, sowie das Bäckerei-Gebäude mit Büro und Geschäftsführerwohnung sind die wesentlichen Projekte seit 2010. Alle Gebäude wurden im Stil einer intakten Dorf-Architektur erstellt und genügen zudem den Vorgaben moderner Funktionalität. Um dem Entwicklungsanspruch der Branche und den Wünschen unserer Kunden gerecht zu werden, wollen wir diesen Weg gerne fortsetzen.*"

5.5.3 Standort - Gebäude und Flächen

Weiter aus dem Schreiben des Geschäftsführers vom 06.01.2021: *„Für den Zeitraum der nächsten sieben Jahre haben wir folgende Projekte und Gebäudeentwicklungen geplant:*
2021: Erstellung eines Wohngebäudes mit Mitarbeiterwohnung ….
2022 – 2024: Erweiterung der landwirtschaftlichen Gebäude durch Errichtung einer Lager- und Maschinenhalle für Lagergemüse und Anbaugeräte im Gemüsebau ….
2022 – 2025: Erweiterung … durch Bau einer Halle (Flurnummer 254, 1466,1467)"
2026-2027: Errichtung weiterer Wohnflächen für Mitarbeiter oder Familienangehörige. Bereits jetzt gibt es mehrere Mitarbeiter am Betrieb, die gerne im Dorf wohnen würden ….
„Die Entwicklungen von Standort und Gebäude sind für uns eine wesentliche Grundlage, um in Weißenberg unseren Hutzelhof für die nächste Generation gestalten zu können.
… Aktuell geht es dabei um die Fläche der Flurnummern 257 bis 259, die bereits seit den Neunzigern in Vorplanungen als bebaubare Fläche benannt sind. Für die o.g. Zukunftsthemen wäre für uns die komplette Nutzung dieses Standortes sehr hilfreich.
Hinzu kommt, dass die Bebaubarkeit o.g. Flurnummern durch zunehmende Höhenunterschiede zunimmt, je weiter die Baufläche nach Osten verschoben wird. …
In den letzten Jahren haben wir immer wieder versucht, bestehende Alt-Hofstellen oder Dorf-Anwesen zur Nutzung zu pachten oder auch langfristig zu übernehmen. Das ist uns bislang leider nicht gelungen …" (aus dem Schreiben des Geschäftsführers des zu erweiternden Betriebes an die Gemeinde vom 06.01.2021). Es wurde auch versucht weniger genutzte Gebäude anzumieten, um weiteren Wohnraum für Betriebsangehörige des zu erweiternden Gewerbebetriebes zu schaffen. Dies ist zum Stand Juli 2021 nur für ein Mietshaus gelungen). Neben dem Wohnbedarf für Betriebsangehörige sind auch weitere Anfragen von Ortsansässigen eingegangen.
Eine Umnutzung vorhandener Gebäude oder landwirtschaftlicher Betriebe ist natürlich

nur möglich, soweit die vorhergehende Nutzung aufgegeben wird, und die Besitzer zu diesem Schritt bereit sind. Neben der Anmietung von Büroräumen wurden auch Parkplätze in Weißenberg angepachtet, um die Situation vor Ort zu verbessern und Beeinträchtigungen Anderer zu vermeiden.
Zu Innenentwicklungspotentialen und zum Leerstandsmanagement siehe auch die Ausführungen ab Seite 111 und ab Seite 131.

5.5.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für Ortsansässige, sowie Mitarbeiter des Gewerbebetriebes zu decken und damit einen Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr zu leisten, sowie die regionale landwirtschaftliche Produktion durch Stärkung des ansässigen Betriebs zu stärken.

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung auf einer landwirtschaftlichen Fläche, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort sowie der Mitarbeiter des Gewerbebetriebes.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

Wirtschaftliche Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur.

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.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;

insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;

nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;

die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;

nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu

halten;

Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Baugebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 5.10 ab Seite 48 sowie im Umweltbericht genauer behandelt werden.

Besonderes Gewicht kommt in der gemeindlichen Abwägung der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde (auf Grund der Nähe von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung), sowie (auch wegen der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, und den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes zu.

5.6 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Siehe hierzu umfangreichere Ausführungen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 gibt vor: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden" (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen" (LEP S. 40 B).

„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. …" (LEP 3.3 Z). („Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot")

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung bestehender Gewerbeflächen dar.

Um die Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, erfolgt eine Abstufung von der Wohnbebauung am westlich gelegenen Ortsrand aus: von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) - über ein Mischgebiet (MI) - bis zum Gewerbegebiet (GE).

Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

In der Karte „Landschaft und Erholung"[8] (siehe Abbildung 31) ist der Bereich um Weißenberg als ein „**Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**" dargestellt. Es handelt sich hierbei um das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 28 – „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung". Der Geltungsbereich des Bebauungsplan befindet sich innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu" (Regionalplan B I 2.1). Dies ist auch bei der gemeindlichen Abwägung zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG (Reg. Planungsverband [9]):
Der Bereich des geplanten Baugebietes überschneidet sich gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung" innerhalb mit dem regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

[8] Quelle: Regionalplan - www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

[9] Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab – Stellungnahme vom 09.02.22 - Az.: 22–6160 8314.11–40-6 (Regensburg) sowie Stellungnahme vom 21.04.22 – Az.: 22–6160 8314.11–40-6

Nr. 28 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung".

Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, hingewirkt werden.
Die für Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund kommt den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes eine wichtige Rolle zu, weshalb diesen eine besondere Bedeutung beigemessen werden soll.

Gem. B III 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll die Land- und Forstwirtschaft 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.

Gem. B IV 1.3 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

Gem. B IV 4.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll darauf hingewirkt werden, dass die Handwerksbetriebe durch Modernisierung, Optimierung, Qualifizierung und Anpassung an die wirtschaftliche und technische Entwicklung weiter gestärkt werden. Die beabsichtigte Planung kann hierzu beitragen" (Reg. Planungsverband [9]).

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem **Landschaftsschutzgebiet**.

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

Westlich liegt in einer Entfernung von ca. 350 m das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.07 (AS-021) Weißenberg (Vogelschutzgebiet)" [10] - hierzu gehört das amtlich kartierte Biotop 6436-0292-001 Gehölze bei Weißenberg. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.[11]

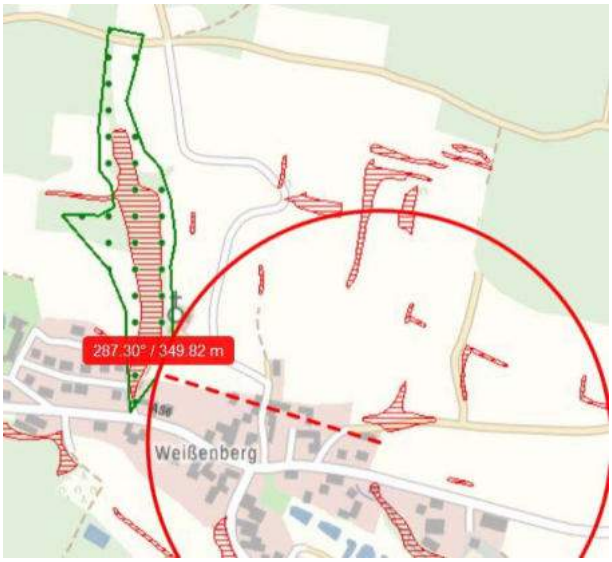


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Lage des „Vogelschutzgebietes" (LSG)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Struktur in **der Biotopkartierung Bayern** erfasst und durch die geplanten Maßnahmen betroffen. Es handelt sich hierbei um Biotop-Nr. 6436-0110-003 „Gehölze bei Weißenberg" [Quelle: Fin-Web, Stand Juli 2021].

[10] Quelle: FIS-Natur Online (FIN-Web) Dez.2021 - https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
[11] Quelle: online-Plattform „FIS-Natur" des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas" des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Edelsfeld

Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" – rechtswirksam ab 12.11.2014.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan[12] mit Landschaftsplan[13] (FNP) im Wesentlichen als „Fläche für die Landwirtschaft" sowie als „Allgemeines Wohngebiet, geplant" dargestellt.
Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (FNP) ist somit erforderlich (siehe Planteil der FNP-Änderung, sowie den Textteil ab Seite 101, bzw. ab Seite 123.

5.7 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden bereits in Kapitel 5.4 (Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation) beschrieben.

5.7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch mehrfachen Anschluss an die Kreisstraße AS 6. Die Bauleitplanung „tangiert die Kreisstraße AS 6 im Abschnitt 240 von Station 0.170 bis Station 0.370 an der straßenrechtlichen Freistrecke. Verkehrsrechtlich gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h" ([14]).

5.7.2 Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung

Das geplante Gebiet soll im Trennsystem ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden.
Sowohl ein Mischwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal liegen im Bereich der AS 6 (bzw. nördlich davon).
Im Zuge der Erschließungsplanung ist die genaue Art der Abwasserbeseitigung / des Anschlusses an vorhandene Kanäle zu klären.

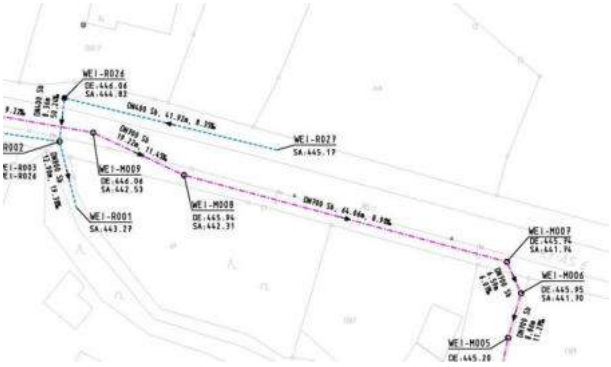


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Kanalbestandsplan (unmaßstäblich)

Auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswässer / Oberflächenwasser der Parzellen sollten grundsätzlich vorrangig einer Nutzung am Grundstück zugeführt werden (Sammlung mit Zisternen), ansonsten wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten.

[12] Flächennutzungsplan mit INTEGRIERTEM Landschaftsplan – 24. Juli 1997 - Verfasser Architekt DREXL Regensburg, Landschaftsplan: KREUSS UND MALITZKE 1997 - 3. Änderung rechtswirksam am 06.03.1998.
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld, Planungsgemeinschaft Drexl, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997, rechtswirksam am 06.03.1998.
Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" - rechtswirksam ab 12.11.2014.

[13] Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld (KREUSS UND MALITZKE 1997).

[14] siehe Stellungnahme vom 10.02.2022 des Tiefbauamtes am Landratsamt Amberg-Sulzbach

Soweit Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke oder das Grundwasser dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. bei Überlastung über die Entwässerungseinrichtungen schadlos abgeleitet werden kann. Wasserrechtsunterlagen sind vor einer Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

5.7.3 Wasserversorgung

Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz.
Zuständigkeit: Zweckverband zur Wasserversorgung der Edelsfeld Gruppe.

5.7.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

5.7.5 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach. Soweit erforderlich sind die Abfallbehälter für die Abholung zu Sammelstellen an der Kreisstraße zu verbringen.

5.7.6 Telekommunikation

Diese ist sichergestellt durch zu ergänzende vorhandene Telekommunikationslinien.

5.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch" behandelt.

5.9 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, als Mischgebietsflächen nach § 6 BauNVO,und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Daneben werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.

5.9.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen

Unter anderem zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksflächen und zu Abstandsflächen, zur zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen und zu weiteren Festsetzungen sind Begründungen ab Seite 9 neben den Festsetzungen zu finden.

5.9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) dienen der landschaftlichen Einbindung des Wohn-, Misch-, und Gewerbegebietes und sollen Auswüchse verhindern und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich halten.

5.9.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

Die Festsetzung der Dachformen, Dachdeckung, sowie die Einschränkungen bezüglich Dachaufbauten, Werbeanlagen, sowie Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Gleiche gilt für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung. Metalldacheindeckungen sind nur in beschichter oder anderer nicht umweltgefährdender Ausführung zulässig um Belastungen des Grundwassers zu verhindern.

5.9.4 Stellplätze

Um Beeinträchtigung der Anwohner und Anlieger zu vermeiden, sind pro Gewerbeeinheit Stellplätze und zusätzliche Besucherstellplätzen nachzuweisen.

5.9.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens (Minimierung der Versiegelung), des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und dem Schutz der menschlichen Lebensgrundlagen.

Die Einhaltung von Grenzabständen und Vorgaben zur Einfriedung, Geländegestaltung, sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen, sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig, dienen der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Das Thema Eingriff und Ausgleich wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Dort wird auch ergänzend erläutert, warum Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich nötig sind.

Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen, wie etwa zur Versiegelung oder zu den zu verwendeten Arten.

5.10 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen … im besiedelten und unbesiedelten Bereich … zu schützen, …; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft" (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; …" (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Umgriff des Geltungsbereichs umfasst überwiegend gering bedeutsame Lebensräume (Acker, intensives Grünland). Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren. Es erfolgt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden soll.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Struktur in der Biotopkartierung Bayern erfasst und durch die geplanten Maßnahmen betroffen. Es handelt sich hierbei um „Gehölze bei Weißenberg" (Biotop-Nr. 6436-0110-003). Das etwa 350 m entfernte „LSG-00125.07 (AS-021) Weißenberg (Vogelschutzgebiet)" ist durch die Planung nicht betroffen - siehe Text und Abbildung auf Seite 44.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Ein Teil des Eingriffes wird direkt auf der Fläche ausgeglichen. Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen gleichzeitig der Eingrünung der Randbereiche.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet – wie in der nachstehenden Tabelle ‚Schutzgüter und Auswirkungen' zusammengefasst:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Hohe Versiegelung durch teilweise hohe Grundflächenzahl (GE: 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. 5.200 m² möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa ² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (bzw. Altgrasflur auf den Böschungen entlang der Kr. AS 6).	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungs-gebieten betroffen.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren; teilweise Entfernung von Gehölzstrukuren, u. a. Biotop-Nr. 6436-0110-003). Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Für die Entfernung der Gehölze 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. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering bis mittel
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungs-maßnahmen (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
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).	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

(Quelle: Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 93f)

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs-maßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

5.11 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes …" in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen …" „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind - neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen werden / wurden in die Satzung eingearbeitet (Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20, Zuordnungsfestsetzung).

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

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Einhaltung der Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

5.13 Sonstiges

5.13.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

5.13.2 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

5.14 Zusammenfassende Erklärung

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde …" (§ 10a BauGB).

5.15 Anhang

Im Anhang zur Begründung folgt der Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung).

Aufgestellt, 11. Mai 2022, mit redaktionellen Änderungen bis 04.05.2022

Renner + Hartmann

Consult GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

(Datei: 3_4_BP_6_7_FNP_Begründ_Umweltber_11Mai2022_St0405)

6. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.
Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

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

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt angelehnt an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und angelehnt an den Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003. Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das überplante Gebiet liegt nördlich der Kreisstraße AS 6 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Weißenberg der Gemeinde Edelsfeld (Lage siehe Abbildung 3 und Abbildung 2, Abgrenzung des Geltungsbereichs siehe Planblatt Bebauungsplan).

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 07. Dezember 2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Baugebiet „Weißenberg Ost II" mit Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Als Art der baulichen Nutzung wird für den westlichen Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet", für den mittleren Teilbereich „Mischgebiet" und für den östlichen Teilbereich „Gewerbegebiet" festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes (und damit der Änderungsbereich der parallelen Änderung) umfasst die Fl.Nrn. 254, 255, 257, 258, 259, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1467385/1 (Kr. AS 6) der Gemarkung Weißenberg. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
im Norden Teilfläche der Flurstück-Nr. 1464 (Wirtschaftsweg), und die
Flurstück-Nrn. 261, 256,
im Osten Teilflächen der Flurstück-Nr. 1466
im Süden Teilflächen der Flurstück-Nr. 385/1 (Kr. AS 6),
im Westen die Flurstück-Nrn. 260 und 260/3.

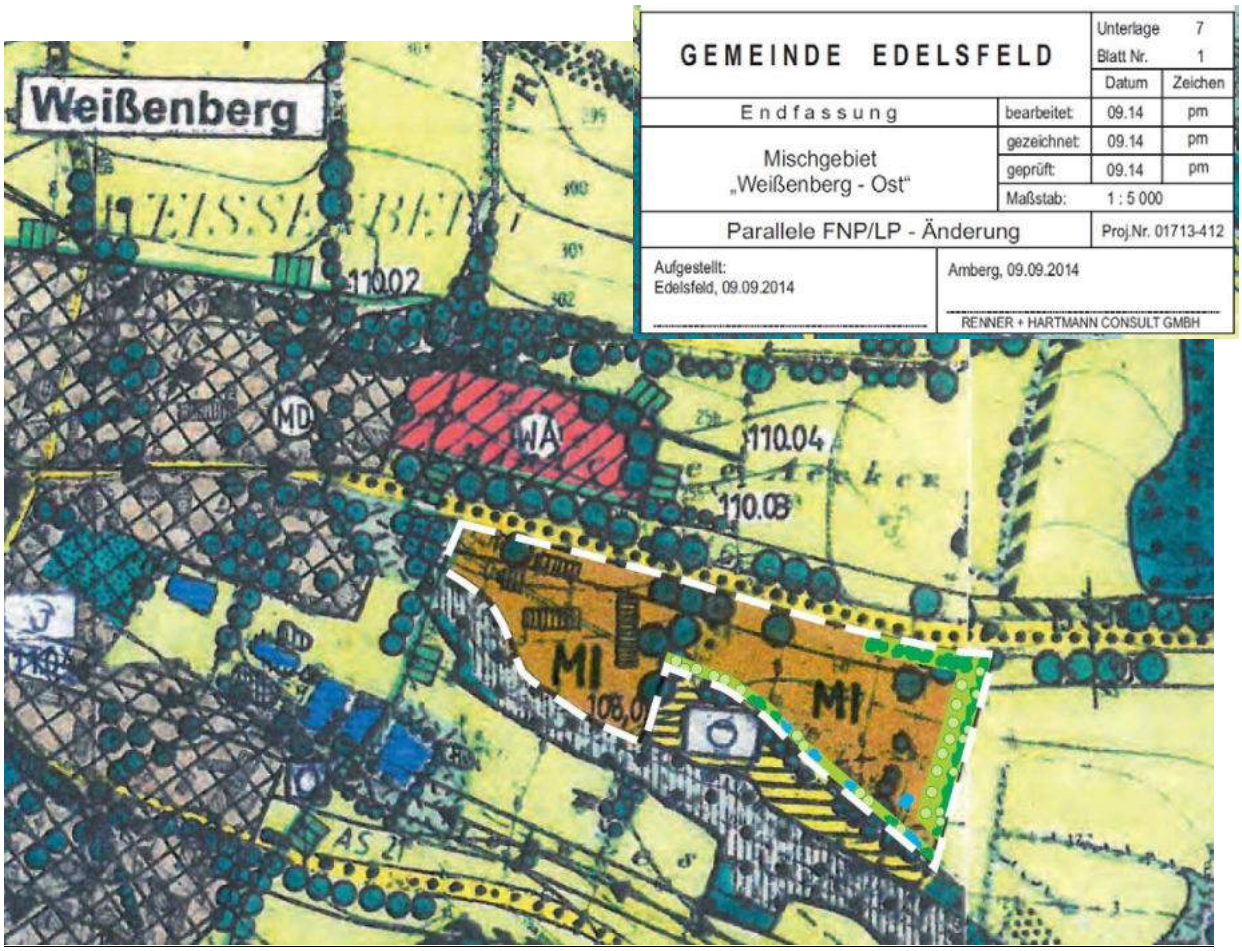
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Edelsfeld überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet, geplant" (WA) dargestellt. Ein Teilbereich im Osten ist im FNP als „landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen – außer im westlichen Geltungsbereich (hier bereits Darstellung als „WA, geplant") - von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit in Teilbereichen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (Parallelverfahren).

Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker bzw. intensives Grünland genutzt.

Zur Eingrünung des Gebietes sind Grünflächen dargestellt und Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit der FNP-Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit integriertem LP) Flächennutzungsplan[15] im Westen als „Allgemeines Wohngebiet, geplant" (rot), sowie im Osten als „Flächen für die Landwirtschaft" (hellgelbgrün) dargestellt (siehe Abbildung nächste Seite). Zudem ist der Geltungsbereich als „Nichtaufforstungsfläche" (Umrandung mit Schrägstrichen) dargestellt. Zu den Darstellungen im rechtswirksamen FNP und ihrer Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung siehe Umweltbericht zur FNP-Änderung, Ziff. 9.2, ab Seite 118.

[15] Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft DREXL, KREUSS UND MALITZKE, 3. Änderung vom Juli 1997, rechtswirksam am 06.03.1998.
Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" - rechtswirksam ab 12.11.2014.



GEMEINDE EDELSFELD		Unterlage 7	
		Blatt Nr. 1	
		Datum	Zeichen
Endfassung	bearbeitet:	09.14	pm
Mischgebiet „Weißenberg - Ost“	gezeichnet:	09.14	pm
	geprüft:	09.14	pm
	Maßstab:	1 : 5 000	
Parallele FNP/LP - Änderung		Proj.Nr. 01713-412	
Aufgestellt: Edelsfeld, 09.09.2014	Amberg, 09.09.2014 RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH		

Abbildung 8: Unmaßstäbliche Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan – Stand: 09.09.2014 parallele Änderung des FNP zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weißenberg-Ost“ (rechtswirksam 12.11.2014)

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

Die im Regionalplan, LEP, im ABSP, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden im Umweltbericht zur parallelen FNP/LP-Änderung sowie teilweise unten bei den Schutzgütern behandelt.

Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Schutzgebiete, Biotopkartierung

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet**[16] (gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) noch ein sonstiges Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet …). Einen Überblick über die Schutzgebiete gibt die Abbildung 9 (unten). Zum etwa 350 m entfernten „LSG-00125.07 (AS-021) Weißenberg (Vogelschutzgebiet)“ siehe Text und Abbildung auf Seite 44.

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

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

Abbildung 9: Schutzgebiete (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Nov. 2021)

Zeichenerklärung:

Rot waagrecht schraffiert	Biotope der Biotopkartierung Bayern
lila schräg schraffiert	Flächen im Ökoflächenkataster
Orange Linie	Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Struktur in der amtlichen **Biotopkartierung Bayern** erfasst. Es handelt sich hierbei um das Biotop
6436-0110-003 - Gehölze bei Weißenberg – Hecken, naturnah (100 %)
Beschreibung: „TF 110.03/.06: Kurze, weitgehend aus Schlehe aufgebaute Heckenstücke, TF .03 zusätzlich mit Holunder, Esche und Stiel-Eiche, TF .06 am Nordende mit kleinflächigem Altgrasbestand. Saum und Unterwuchs überwiegend nitrophil" (Quelle: FIN-Web, Juli 2021[17]).

Im Nordwesten – unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich - befindet sich zudem folgendes Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern:
6436-0110-002 - Gehölze bei Weißenberg – Feldgehölz, naturnah (100 %)

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, Kapitel 4.2.5 „Pflanzen …" ab Seite 65 ff abgehandelt.

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

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

6.2.1 Natürliche Grundlagen, Topographie

Der Großteil des Geländes im Geltungsbereich liegt an einem nach Süden hin geneigten Hang im Tal des Weißenberger Baches.
Die Geländehöhen fallen von knapp über 451 m (DGM 25 / DHHN2016[18]) im Nordwesten auf ca. 446,5 m am Straßenrand im Südwesten ab.
Im Nordosten fallen die Geländehöhen von knapp über 452 m auf unter 446 m am Straßenrand im Südosten ab.

Siehe die Höhenlinien am Planteil, sowie in der nebenstehende Abbildung, sowie die 3D-Ansicht der Abbildung 1 auf Seite 2.

Abbildung 10: Höhenlage

Zu den Themen Naturraum, Vegetation, Saatgut, gebietseigene Gehölze … siehe Kapitel 6.2.5 ab Seite 65.

6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Naturraumeinheit `D 62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland` in der Naturräumlichen Untereinheit 070-F „Hirschauer Bergländer"[19].

Das Planungsgebiet wird in der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000[20] wie folgt eingeordnet:

System: Jura; Serie: Unter- bis Mitteljura;
Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch;
Gruppe: Schwarz- oder Braunjura-Gruppe ("Lias oder Dogger")
Formation: Jurensismergel- oder Opalinuston-Formation ("Lias Zeta oder Dogger Alpha"):

Geologische Einheit:
unterer Hang (hellbraun) - lJm-bOt - Jurensismergel- oder Opalinuston-Formation
oberer Hang (mittelbraun) – bEs (Sandstein, fein- bis mittelkörnig, eisenschüssig, vereinzelt mit Kalksteinbänken, Muscheln führend und Tonsteinlagen, mit Eisenerzflöze) Eisensandstein-Formation ("Dogger Beta")

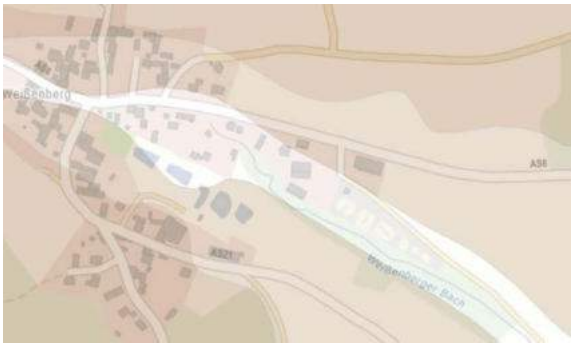


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000

[18] Höhen: DGM 25 / DHHN2016 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... - Nov. 2021 Bay. Vermessungsverwaltung und eigene Vermessungen
[19] Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-WEB (http://fisnat.bayern.de/finweb), August 2021
[20] Geologische Karte von Bayern 1:500.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...

Talsohle (hellbeige) – ta-f (Talfüllung …)

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 [21] stellt für den gesamten Bereich „304a Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deck-schicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein)" dar.

Abbildung 12: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Im Geltungsbereich sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Altablagerungen** oder weitere **Vorbelastungen** bekannt, mit Ausnahme der **Erosionsgefährdung** durch den regelmäßigen Umbruch. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Sulzbach sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas[22] keine **Bodendenkmale** erfasst. In der näheren Umgebung sind Bodendenkmäler vorhanden (siehe auch Ziff. 6.2.7, ab Seite 73).

Bodenfunktionsbewertung (gestufte Bewertung der Bodenfunktionen)

Bei der Aufstellung von Bauleitplanen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berück-sichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Die Bodenfunktionsbewertung dient u.a. der Identifizierung und Definition von Böden mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit.

Tabelle 1 – Bodenfunktion

Bodenfunktion (Teilfunktion)	Bodentyp 304a „Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein)"	Bewertung / Funktions-erfüllung	Maßnahmen / Umsetzungs-empfehlungen[23]
1. Standort-potential für die natürliche Vegetation	Standortpotential*: Fläche ist im Umweltatlas Boden[24] nicht bewertet. Aufgrund der überwiegend intensiven	Geringe Funktions-erfüllung	Keine Empfehlungen erforderlich.

[21] Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
[22] Bayerischer Denkmal-Atlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... , August 2021
[23] Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung (M 1:5.000 – 1:1.000) – Auszug aus der Arbeitshilfe des GLA und LfU – Tabelle I/10
[24] Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

	Nutzung der Flächen (Acker, Intensivgrünland), ist ein geringes Standortpotential zu erwarten.		
2. Retention des Bodens bei Niederschlags-ereignissen	Wasserrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Auf landwirtschaftlich genutzten Flächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Retentionsvermögen voraussichtlich mittel bis hoch.	Mittlere bis hohe Funktions-erfüllung	Vermeidung des Boden-verbrauchs und der Boden-versiegelung; Vermeidung von Boden-verdichtung auf forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen; Festsetzung von Maß-nahmen zum funktionalen Ausgleich , Verminderung von Be-einträchtigungen durch Reduzierung des Ver-siegelungsgrades.
3. Rückhaltever-mögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)	Nitratrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen weitgehend natürliche Boden-profile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe voraussichtlich mittel bis hoch.	Mittlere bis hohe Funktions-erfüllung	Vermeidung des Boden-verbrauchs; Festsetzung von Maß-nahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall
4. Rückhaltever-mögen für Schwermetalle	Schwermetallrückhalt*: Im Umweltatlas Boden wurden folgende Metalle hinsichtlich ihres Rückhaltevermögens bewertet (jeweils Mittelwert): Aluminium: 4 Blei: 5 Cadmium: 2 Chrom: 4 Cobalt: 3 Eisen: 5 Kupfer: 4 Mangan: 3 Nickel: 3 Quecksilber: 5 Zink: 3 ***Legende:*** *sehr gering (1)* *gering (2)* *mittel (3)* *hoch (4)* *sehr hoch (5)* Das **Rückhaltevermögen für Schwer-metalle** lässt sich somit zusammenfassend bewerten: **überwiegend mittel bis sehr hoch**	mittlere bis hohe Funktions-erfüllung	Vermeidung bzw. Minimierung des Bodenverbrauchs, Vermeidung von Baustellen-einrichtungen auf nicht vorbelasteten Flächen; Festsetzung von Maß-nahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall

5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Boden	Natürliche Ertragsfähigkeit*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Voraussichtlich geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	Geringe Funktionserfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
6. Boden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Nein / keine Angaben (keine Bodendenkmale im Bayerischen Denkmalatlas erfasst) [25]	Keine Funktionserfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
7. Potenzielle Erosionsgefährdung	In einem Baugebiet eher geringer als bei landwirtschaftlicher Nutzung.	Keine zusätzliche Erosionsgefährdung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

*: Quelle Bodenfunktionskarten des LfU[26]; Anmerkung zu 1.: „Eine sehr hohe oder hohe Wertklasse erhalten bodenkundliche Extremstandorte, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit von einer überregionalen Bedeutung als Pflanzenstandort ausgegangen werden kann. Bodenkundliche Normalstandorte ohne extremen Wasser- und Nährstoffhaushalt (Standortgruppe 6) sind im Allgemeinen häufig anzutreffen. Hier können aber andere Standortfaktoren die Ausprägung seltener Lebensgemeinschaften bedingen, so dass nur im regionalen Kontext entschieden werden kann, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt“ (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung 2003 Herausgeber: Bayerisches Geologisches Landesamt ISBN 3-936385-44-0).

Vorbelastung: Im Geltungsbereich bestehen keine Vorbelastungen durch Versiegelungen. Die Flächen werden überwiegend als intensives Grünland genutzt. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen (intensive Nutzung als Acker) stark überformt wurden.

Ertragsfunktion des Bodens: Es liegen keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen vor. Es handelt sich hierbei um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen.

In der Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000[27] (siehe Abbildung 13) wird die Zustandsstufe mit 5 (1 sehr gute bis 7 schlechte Stufe) bewertet.

[25] Bayerischer Denkmal-Atlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...

[26] Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern http://www.umweltatlas.bayern.de /mapapps /resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

[27] UmweltAtlas Boden, Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000 https://www.umweltatlas.bayern.de/.. , August 2021

Abbildung 13: Auszug Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000

Anmerkung: Diese Punkte werden erst in späteren Verfahrensschritten vollständig behandelt.

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen: Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert und in den versiegelten Bereichen gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Durch die geplante Erweiterung mit Anlage von Gebäuden (max. GRZ = 0,80 im GE) und befestigten Betriebsflächen könnten bis zu 80 % der Erweiterungsfläche (im Bereich „C") dauerhaft versiegelt werden. Damit ist bei einer Gesamtfläche der Erweiterungsflächen von ca. 13.700 m² (WA mit GRZ 0,35: 3.115 m² x 0,35 = ca. 1.090 m², MI mit GRZ 0,6: 3.975 m x 0,6 = ca. 2.385 m², GE mit GRZ 0,8: 1.750 m² x 0,8 = ca. 1.400 m²) mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden von max. ca. 4.875 m² zu rechnen. Zudem ist die Neuanlage von Erschließungsstraßen / Verkehrsflächen mit einem Umfang von ca. 325 m² vorgesehen. (gemäß Vorentwurf vom 07.12.2021)

Es entstehen durch die Nutzung als Wohn-, Mischgebiet und Gewerbe voraussichtlich keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Aufgrund der Topographie ist – bei Beachtung der nötigen Vorsichtsmaßnahmen (siehe auch Hinweise im Textteil) - mit verstärkter Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt wie ab Seite 86 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist nicht kompensierbar.

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren (siehe auch Kap. 4.4.1, S. 76). Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Im Interesse des Bodenschutzes ist ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen anzustreben.

Der Ausgleich erfolgt soweit möglich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden / Fläche	mittel	gering	mittel	mittel

6.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Von einer bestehenden (geringen) Vorbelastung durch Emissionen aufgrund des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes sowie aus dem Straßenverkehr durch die angrenzende Kreisstraße AS 6 muss ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen: Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die gewerbliche Nutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht.

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern.
Es kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen, die in Folge der Bauleitplanung entstehen, vermieden werden. Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen entstehen keine nennenswerten zusätzlichen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 6.4.1, S. 76) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering bis mittel	gering	gering

6.2.4 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch ausgewiesene wassersensible Bereiche (wie Wasserschutzgebiete) werden nicht tangiert; der nächstgelegene wassersensible Bereich ist die Talmulde im Süden am Weißenberger Bach (siehe auch Abbildung 14, Seite 63). Der Weißenberger Bach leitet über den Schafbach der Vils zu.
Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird auf Grund der Hanglage besonders nachdrücklich hingewiesen.
Natürliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht / sind nicht berührt. Durch das geplante Gewerbegebiet und die damit verbundene Bodenversiegelung werden auch bei Starkregen keine Beeinträchtigungen in dem o. g. Vorfluter erwartet. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungs-

bereiche findet man ebenfalls nicht. Nördlich entlang der Kreisstraße AS 6 verläuft ein Straßenbegleitgraben.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Gemäß des Geoviewers der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR)[28] verfügt das Gebiet um Weißenberg über „bedeutende Grundwasservorkommen". Die Grundwasserneubildung liegt demnach bei einem Wert von ca. 120 mm / Jahr.

Es ist der allgemeine Grundwasserschutz zu beachten. In wie weit der Geltungsbereich in Bezug auf Grundwasserneubildung eine Bedeutung für das Gewinnungsgebiet „Vilsecker Mulde" mit verschiedenen Wasserschutzgebieten hat kann hier nicht beurteilt werden (siehe Abbildung 14).

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind aber oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind unwahrscheinlich. Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand" („Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden" – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser" (Liste 1a) einzuordnen.

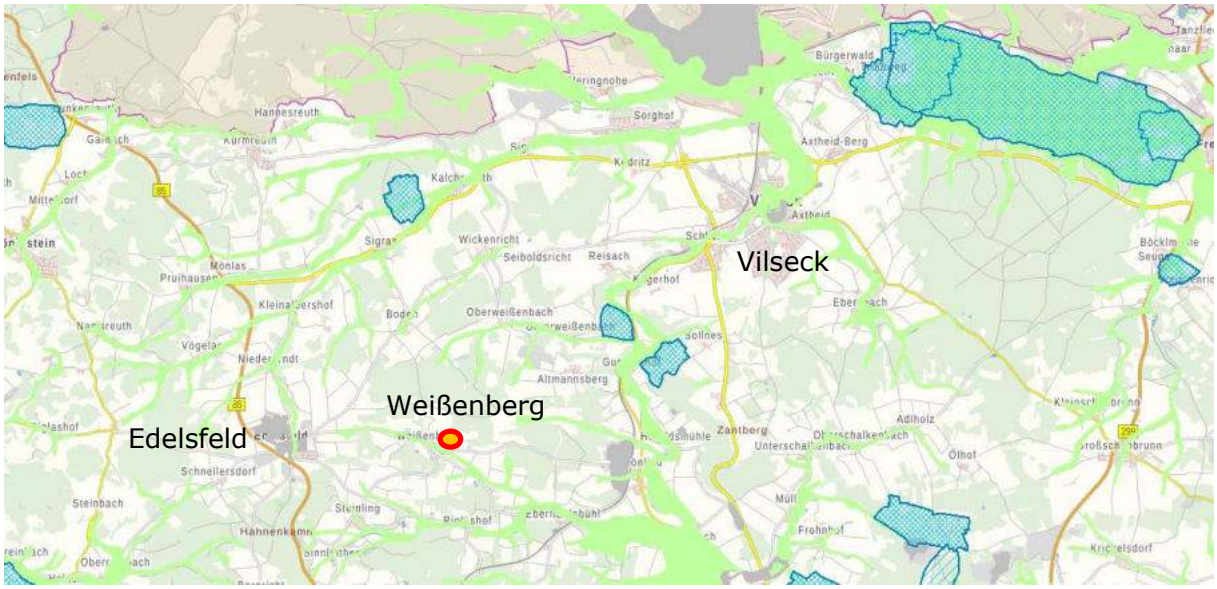


Abbildung 14: Wassersensible Bereiche (grün) und Wasserschutzgebiete (blau)

Nördlich Sigras (blau): Trinkwasserschutzgebiet Edelsfeld
Südlich Weißenberg (grün): Wassersensibler Bereich in einer Talmulde

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage und an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen:
Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u.U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen.
Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.
Es besteht, insbesondere während der Bauzeit, ein geringes Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge.

[28] Geoviewer Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), https://www.bgr.bund.de/DE/Gemeinsames/Geoviewer/geoviewer_node.html August 2021

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Böden zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht.

Durch die zu erwartende Neuversiegelung im Bereich der Erweiterungsflächen von max. ca. 5.200 m² (siehe auch Kap. 4.2.2 Fläche und Boden, Seite 57) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Daher wird die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet verringert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht.

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung …) können die Auswirkungen reduzieren.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering – mittel	gering – mittel

6.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Potenziell natürliche Vegetation

Als **potentiell natürliche Vegetation** wird für das Gebiet die Einheit „L4c", (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald"[29] genannt.

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze / Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut

Nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren" sind in der freien Natur gebietseigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden.
Im Naturraum 070-F „Hirschauer Bergländer" ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb".
Als Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut wird „Bayerischer und Oberpfälzer Wald" genannt. („FINweb"[30])

Abbildung 15: Vorkommensgebiete (im Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze S. 8)

Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial: Pflanzungen im Zuge der Maßnahme erfolgen laut Leitfaden[31] im **Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb".**

„Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen. Beim Herkunftsnachweis ist aber grundsätzlich auf ein einheitliches Niveau zu achten. Mindeststandard muss eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufs gebietseigener Gehölze aus den Vorkommensgebieten des Leitfadens beziehungsweise nach FoVG von der Ernte bis zum Endverbraucher sein" (S. 20 Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012).

Schutzgebiete / Biotope

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet** gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie. [32] Das etwa 350 m entfernte „LSG-00125.07 (AS-021) Weißenberg (Vogelschutzgebiet)" ist durch die Planung nicht betroffen - siehe Text und Abbildung auf Seite 44.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Struktur in der amtlichen **Biotopkartierung Bayern** erfasst (siehe auch Abbildung 9, Seite 56).

Es handelt sich hierbei um
6436-0110-003 - Gehölze bei Weißenberg – Hecken, naturnah (100 %)
Beschreibung:
„TF 110.03/.06: Kurze, weitgehend aus Schlehe aufgebaute Heckenstücke, TF .03

[29] Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) http://fisnat.bayern.de/finweb/ August 2021
[30] Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) http://fisnat.bayern.de/finweb/ August 2021 siehe auch: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012
[31] Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012
[32] Quelle: online-Plattform „FIS-Natur" des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas" des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

zusätzlich mit Holunder, Esche und Stiel-Eiche, TF .06 am Nordende mit kleinflächigem Altgrasbestand. Saum und Unterwuchs überwiegend nitrophil." (Quelle: FIN-Web, Juli 2021[33])

Im Nordwesten – unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich - befindet sich zudem folgendes Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern:
„6436-0110-002 - Gehölze bei Weißenberg – Feldgehölz, naturnah (100 %)"

Reale Vegetation / Lebensräume

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im Luftbild sowie im Bestandsplan (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9) zu erkennen.

Abbildung 16: Luftbild mit vorhandener Nutzung, kartierten Biotopen und Geltungsbereich (Kartengrundlage: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Nov. 2021).

Zeichenerklärung zur Abbildung: siehe auf Seite 126 bei Abbildung 34.

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

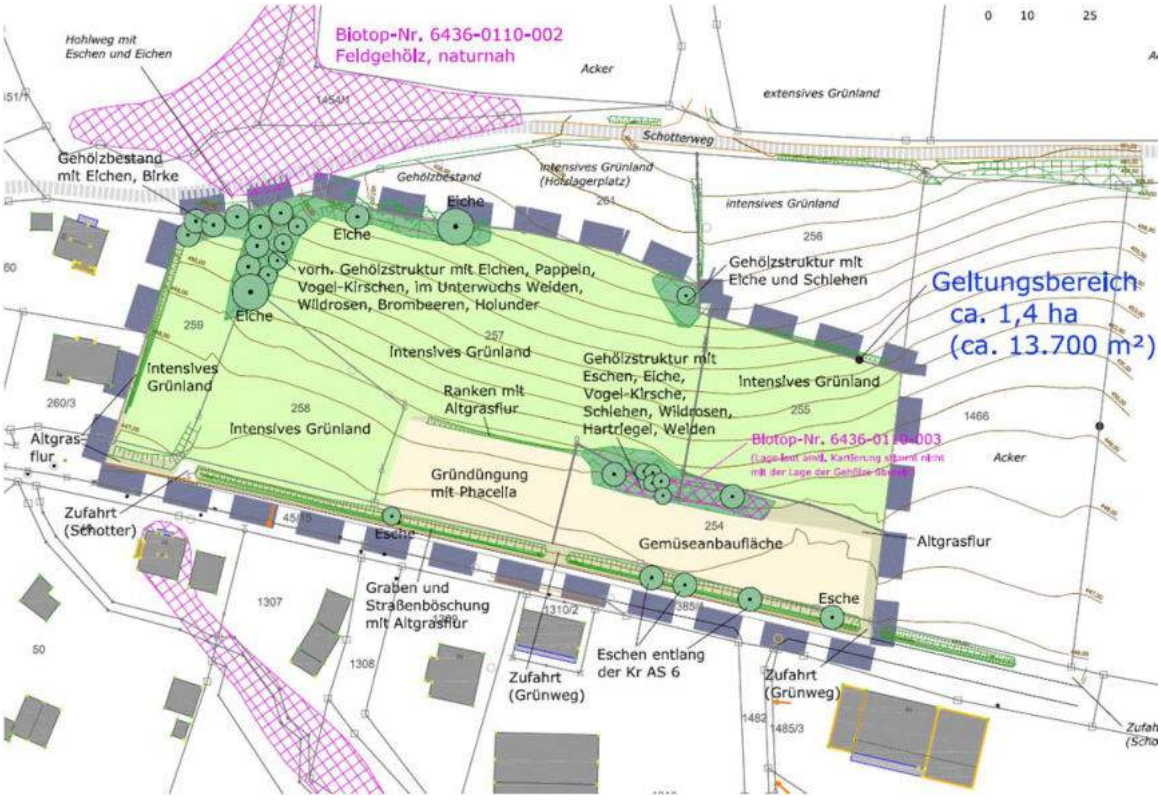


Abbildung 17: Bestandskarte November 2021

Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich (Kartierung am 14.09.2021) ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker oder intensives Grünland genutzt.

Nördlich entlang der Kreisstraße AS 6 verläuft ein Graben. Auf den Böschungsflächen findet sich Altgrasflur. Zum Teil sind Straßenbegleitgehölze vorhanden. Es handelt sich hierbei um Eschen. Durch die Neuanlage einer Einfahrt zum geplanten Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet kommt es voraussichtlich zur Rodung einer Esche.

Nördlich an die Straßenböschung angrenzend wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 254 Gemüse angebaut (Hutzelhof) bzw. erfolgt Gründüngung durch den Anbau von Phacelia (Teilfl. Fl.Nr. 257). Im nördlichen und östlichen Randbereich dieser Flächen finden sich Altgrasfluren.

Die weiteren Flächen Richtung Westen und Norden werden als intensives Grünland genutzt.

Mittig ist eine biotopkartierte Gehölzstruktur (Nr. 6436-0110-003) vorhanden. Es handelt sich hierbei um Laubbäume wie Eschen, Eichen und Vogel-Kirschen sowie heimische Sträucher, v. a. Schlehen, Wildrosen, Hartriegel und Weidengebüsch. Im Zuge der Planungen (MI und GE) ist die Rodung des Gehölzbestandes erforderlich. Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Vogelbrutzeit und damit in der Zeit von Oktober bis März erfolgen.

Weitere Gehölzstrukturen finden sich im nordwestlichen Geltungsbereich. Hier sind zum Teil große Eichen sowie Pappeln, Birken und Vogel-Kirschen vorhanden. Im Unterwuchs finden sich Weiden, Wildrosen, Brombeeren und Holunder. Zudem ist im Nordosten der Fl.Nr. 257 ein Schlehengebüsch und eine kleine Eiche vorhanden. Durch die Nutzung der Flächen als Wohn- bzw. Mischgebiet ist - zumindest teilweise - die Entfernung des Gehölzbestandes erforderlich. Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Vogelbrutzeit und damit in der Zeit von Oktober bis März erfolgen.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen (Hecke, Breite: 5,00 m). Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Abbildung 18: Bestehende Gemüseanbaufläche auf Fl.Nr. 254, angrenzend biotopkartierte Gehölzstruktur (hinten mittig im Bild) sowie Altgrasflur, nördlich (rechts im Bild) grenzt intensives Grünland an (eigenes Bestandsfoto vom 14.09.2021).

Abbildung 19: bestehender Graben nördlich der Kreisstraße AS 6 mit Altgrasflur und einzelnen Laubbäumen (Eschen), nördlich angrenzend (links im Bild) intensives Grünland (eigenes Bestandsfoto vom 14.09.2021).

Abbildung 20: Blick von der Kreisstraße AS 6 nach Nordwesten zur bestehenden Ortsrandbebauung, im nordwestlichen Geltungsbereich befinden sich Gehölzstrukturen mit Eichen, Pappeln und Vogel-Kirschen sowie heimischen Sträuchern), (eigenes Bestandsfoto vom 14.09.2021).

Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutsamer, seltener Arten der Pflanzen- und Tierwelt ist nicht zu erwarten. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Bei den bestehenden Gehölzstrukturen handelt es sich um „Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild" (Liste 1b des Leitfadens zur Eingriffsregelung[34]).

Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende Kreisstraße AS 6 mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht. Hierdurch ist bereits mit negativen Auswirkungen, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna zu rechnen.

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

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

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen

[34] Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), Januar 2003

signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Möglicherweise vorkommende Feldlerchen und weitere Arten landwirtschaftlicher Flächen sind durch die Maßnahme nicht gefährdet, weil im Umfeld weitere gleichartige landwirtschaftliche Flächen verbleiben. Für heckenbrütende Vogelarten können sich Eingriffe durch die Beseitigung vorhandener Gehölzstrukuren ergeben, jedoch ist hierfür Ersatz durch die Neuanlage von Hecken vorgesehen. Das Gleiche gilt für Arten von Feldrainen und Hecken, wie Eidechsen usw. Somit ist im Eingriffsbereich eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

Auswirkungen (einschließlich speziellem Artenschutzrecht):

Durch die Realisierung des Wohn-, Misch- und Gewerbegebiets werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker oder intensives Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Zum Teil sind Altgrasfluren auf Böschungen und Ranken betroffen. Zudem kommt es zur Entfernung der biotopkartierten Gehölzstruktur mittig im Geltungsbereich (Teilflächen der Fl.-Nrn. 254 sowie 257) sowie von Gehölzstrukturen im Nordwesten des Geltungsbereiches. Für diese erfolgt im Zuge der Eingrünung eine Ersatzpflanzung im Umfeld. Durch die Neuanlage einer Einfahrt zum geplanten Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet kommt es voraussichtlich zur Rodung einer straßenbegleitenden Esche. Hierfür erfolgt eine Ersatzpflanzung: entlang der Kreisstraße AS 6 sind Neupflanzungen von Laubbäumen vorgesehen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch, können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber auf Grund der ausreichenden Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Nachhaltige Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht zu erwarten, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Mit Trenneffekten bisher unberührter Lebensraumbereiche ist nicht zu rechnen.

Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen kann die Eingriffe minimieren.

Die Neuanlage von naturnahen, strukturreichen Hecken und weiteren Gehölzstrukturen bereichert die Kulturlandschaft und das Landschaftsbild. Mittelfristig ist, nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen, damit zu rechnen, dass geeignete Lebensraumstrukturen für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geschaffen werden, und neue Lebensräume für heckenbrütende Vogelarten der Feldfluren (randliche Eingrünung) und für weitere Arten von Feldrainen und Hecken, wie Eidechsen, Heuschrecken usw. geschaffen werden.

Während des Baubetriebs ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen, z.B. durch Baulärm, Staubentwicklung etc.) zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Baugebietes tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Auch die Festsetzungen zur Verwendung standortheimischer Gehölze sowie zur Ausführung der Sockel bei Zäunen (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen / Bauteile im Übergang zur freien Landschaft) tragen zur Verringerung der Eingriffe bei. Bei der Erschließung ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen, zum Beispiel muss die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Ergebnis: Die Flächen im Geltungsbereich weisen durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und

Tiere auf. Für die Entfernung von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen im Umfeld (Ortsrandeingrünung, Baumreihe entlang der Kreisstraße AS 6) vorgesehen.
Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.
Somit sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering

6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord, (Karte „Landschaft und Erholung“[35], siehe auch Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung) liegt der Geltungsbereich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 28 – „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2.).

Die Geländehöhen[36] im Geltungsbereich liegen zwischen circa 446 m und 458 m ü. NN.; mit Tiefpunkt im Süden und dem höchsten Punkt im Nordosten des Geltungsbereichs.

Abbildung 21: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Stand Juli 2021)

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Südlich an das Gebiet angrenzend verläuft die Kr AS 6. Im Westen grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Mittig sowie im Nordwesten sind Gehölzstrukturen mit Laubbäumen und Sträuchern vorhanden. Auf der Böschung entlang der Kreisstraße befinden sich zum Teil Laubbäume (Eschen).

Im Nordwesten – außerhalb des Geltungsbereiches - ist ein landschaftsprägendes, biotopkartiertes Feldgehölz vorhanden (Biotop-Nr. 6436-0110-002) „Gehölze bei Weißenberg“). Dieses sowie die gliedernden Hecken (Teilflächen Biotop-Nr. 6436-0110) nördlich des geplanten Baugebietes bereichern das Landschaftsbild um Weißenberg. Circa 200 m nördlich befindet sich mit dem Waldbestand „Pelzleite“ ein weiteres weithin sichtbares Landschaftselement (siehe auch Abbildung 10, Seite 57).

[35] Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6
[36] Geländehöhen: Geoportal Bayern https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... und DGM (siehe Höhenlinien am Planteil)

Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplans kann auf Grund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht als landschaftsbildprägend eingestuft werden.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die **Erholungseignung** einzustufen. Der Geltungsbereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung. Der vorhandene, in West-Ost-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg nördlich – außerhalb - des Geltungsbereiches hat eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung und bleibt unverändert erhalten. Die nächsten örtlichen Wanderwege verlaufen in Nord-Süd-Richtung mittig durch den Ortsbereich von Weißenberg und bleiben von den geplanten Maßnahmen unberührt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:
Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits gegebenen Wohnstrukturen am östlichen Ortsrand von Weißenberg ausgedehnt sowie die bestehenden gewerblichen Strukturen südlich der Kr AS 6 auf den geplanten Mischgebiets- bzw. Gewerbeflächen nördlich der Kr. AS 6 erweitert. Durch die Planung kommt es zur Rodung der mittig vorhandenen Gehölzstruktur (Biotop-Nr. Nr. 6436-0110-003) sowie bestehender Gehölze (Eichen, Pappeln, Vogelkirschen…) im Nordwesten. Die am nordwestlichen Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sollen als Eingrünung erhalten bleiben und durch weitere Gehölzpflanzungen ergänzt werden. Im Norden und Osten erfolgt eine Ortsrandeingrünung durch Anlage einer Hecke (Breite: 5,00 m). Zudem bleiben die bestehenden Laubbäume (Eschen) entlang der Kr AS 6 erhalten. Hier ist die Neupflanzung von weiteren straßenbegleitenden Bäumen vorgesehen, was zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt.

Die derzeit bereits sehr geringe **Erholungseignung** auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu Wohn- und Gewerbeflächen vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung potentiell relevanten Wegeverbindungen im Umfeld bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren und tragen zur Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild bei. Hierzu gehören die Festsetzungen zur Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung und entlang der Kreisstraße AS 6, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen …). Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden.
Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	mittel	gering

6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas[37] weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus.

„In der näheren Umgebung findet sich eine Vielfalt an Bodendenkmälern unterschiedlicher Ausprägung, wie etwa

D-3-6436-0034	Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der Urnenfelderzeit und der Späthallstatt-/Frühlatènezeit.
D-3-6436-0076	Bestattungsplatz der Bronzezeit und der Hallstattzeit mit Grabhügeln.
D-3-6436-0067	Spätmittelalterliches und frühneuzeitliches Silbererzabbaugebiet.
D-3-6436-0030	Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Wüstung "Trosthof".“[38]

Abbildung 22: Bodendenkmale im Umfeld (Quelle: https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/... Stand Februar 2022)

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen, die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.

Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,4 ha mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden.

Ergebnis: Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

[37] Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)
[38] aus der Stellungnahme des Kreisheimatpflegers mit Schreiben vom 15.01.2022

Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Die geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete liegen im Osten von Weißenberg, nördlich der Kr. AS 6. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Bei den geplanten Misch- und Gewerbeflächen handelt es sich um Erweiterungsflächen des bestehenden gewerblichen Betriebes südlich der Kr AS 6. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Wohnbauflächen für Ortsansässige sowie Mitarbeiter des gewerblichen Betriebes geschaffen. Die Planung trägt zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze sowie zur Schaffung neuer Arbeitsstellen bei und leistet einen Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 71). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, zumindest teilweise, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Angrenzende Wegeverbindungen und vorhandene Wirtschaftswege mit Bedeutung für das unmittelbare Umfeld bleiben in ihrem Umfang erhalten.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter" von Bedeutung. Ausgewiesene wassersensible Bereiche sowie Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüber hinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.

Es bestehen gewisse Vorbelastungen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich des geplanten Gewerbegebietes sowie durch die unmittelbar südlich verlaufende Kr AS 6 mit ihren Emissionen.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung des Baugebiets wird es **anlage- und betriebsbedingt** zu einer **geringen Zunahme des Verkehrs** kommen. Die vorhandenen angrenzenden Siedlungsgebiete im Westen werden durch die geplante Bebauung nicht nennenswert zusätzlich belastet.

Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Ergebnis: Aufgrund der Lage ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen, dieser Flächenverlust ist nicht ausgleichbar.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	Verlust landwirtschaftlicher Flächen, ansonsten gering

6.2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.

Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits oben berücksichtigt.

6.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

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

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

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Baugebiet Weißenberg Ost II" in der vorliegenden Fassung (mit Änderung des Flächennutzungsplans) wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Für den örtlichen Wohnbedarf in Weißenberg stehen aktuell keine anderen Flächen (auch in der Innenentwicklung) zur Verfügung. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes kann nicht in einem anderen Ort / Ortsteil erfolgen. Der zu erweiternde Betrieb ist grundsätzlich dazu bereit, **Leerstände in Weißenberg** zu nutzen, war hier aber bisher nicht erfolgreich (siehe die Auszüge aus dem Schreiben des Geschäftsführers des zu erweiternden Betriebes an die Gemeinde vom 06.01.2021 – ausführlicher ab Seite 40 des Textteils zum Bebauungsplan).

Es bleibt die **Nullvariante** als „Alternative" - keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und der Wohngebietsflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand:
Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine Gewerbegebiets-Ausweisung im Anschluss an bestehenden Gewerbeflächen verhindert werden; der örtliche Wohnbedarf könnte nicht gestillt werden. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen ohne Vorbelastung durch Straßen und bestehenden Gewerbeflächen und ohne Anschluss an bestehende Gewerbeflächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche an anderem Ort verbraucht werden und es müsste dort mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden. Zudem würden keine neuen Arbeitsplätze an diesem Standort in der Gemeinde geschaffen und die Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze wäre gefährdet.

Als **Alternative zur geplanten inneren Erschließung** wurde der zusätzliche Anschluss an den Wirtschaftsweg im Norden erwägt. Dies ist nicht machbar, da die Flächen nicht verfügbar sind. Deshalb bleibt allein der Anschluss an die Kreisstraße im Süden.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.4.1 Vermeidung und Verringerung

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

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Anhang 2 auf Seite 40 des Leitfadens soweit möglich übernommen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen …) zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen begrenzt.

6.4.2 Eingriffsermittlung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen … zu kompensieren" (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren".

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit

Natur und Landschaft"[39] (Fassung vom Dezember 2021) angewandt.

Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise" im Leitfaden (S. 12) wurden nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit „ja" beantwortet, deshalb wird im Folgenden ein Verfahren angelehnt an das Regelverfahren angewendet.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Abbildung 23: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Die Baugebietsflächen einschließlich verkehrsüblicher Erschließung ohne Grünflächen und Ausgleichsflächen umfassen ca. 9.200 m² (= Eingriffsfläche, rot schraffierte Flächen in Abbildung 23).

Dazu kommen ca. 2.140 m² Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie weitere öffentliche und private Grünflächen zur Eingrünung des Misch- und Gewerbegebietes (Heckenpflanzungen, Baumreihe oberhalb Straßenböschung…) und bestehende Erschließungsstrukturen (Kreisstraße) mit einer Größe von ca. 2.360 m².

Anmerkung: Hinsichtlich der genauen Flächengrößen bestehen gewisse Ungenauigkeiten aufgrund von Rundungsfehlern sowie aufgrund von nicht flächenscharfen Darstellungen im Bebauungsplan (z. B. konkrete Lage und Größe der Sammelplätze für Mülltonnen).

[39] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leidfaden, Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003, Stand: Dezember 2021, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Teilschritt 1b: Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Ausgangszustand)

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach Merkmalen und Ausprägungen den **Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste**[40] (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) **zugeordnet**. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Darüberhinausgehende Auswirkungen werden verbal-argumentativ beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (siehe Ziffer 6.2.5 ab Seite 65) erfasst. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Die als Acker und Intensivgrünland genutzten Bereiche sowie die artenarmen Säume und Staudenfluren (im Bereich der Straßenböschung) sind gemäß Liste 1a des Leitfadens (Leitfaden, Anlage 1, Liste 1a, Seite 37) als „naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen" mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingestuft.

Bei den Gehölzstrukturen (Feldgehölze und Hecken) sowie mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren (Ranken) handelt es sich gemäß Liste 1b des Leitfadens um „Biotop- und Nutzungstypen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen" mit mittlerer Bedeutung.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung **pauschal** anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen. Bei BNT mit **hoher naturschutzfachlicher** Bedeutung erfolgt die Bewertung **gemäß Bitopwertliste**.
Das bedeutet im Überblick[41]:
(siehe nebenstehende Abbildung)

Abbildung 24: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15

[40] Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

[41] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

Bei der Eingriffsermittlung erfolgt eine **Unterteilung in folgende Bereiche im Baugebiet: Bereich A (WA), Bereich B (MI) und C (GE)**.

Für das Planungsgebiet ergibt sich somit folgende Einstufung und Bewertung:

Bereich A – Allgemeines Wohngebiet (WA)

Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume

Bezeichnung gemäß Biotopwertliste	BNT gem. Biotopwert-liste[42] (Code)	Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste	Naturschutz-fachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste	Bewertung gemäß Leitfaden[43]	Fläche in m²
Intensivgrünland	G11	3	gering	3	2.985,00
Artenarme Säume und Staudenfluren (hier: Altgrasflur im Westen entlang der Flurstücksgrenze zum bestehenden Siedlungsgebiet)	K11	4	gering	3	90,00
Grünflächen (und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung) entlang von Verkehrsflächen (hier: Straßenböschung entlang der Kreisstraße)	V51	3	gering	3	40,00
Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (hier: Gehölzbestand im Nordwesten)	B212	10	mittel	8	285,00

Bereich B – Mischgebiet (MI)

Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume

Bezeichnung gemäß Biotopwertliste	BNT gem. Biotopwert-liste[44] (Code)	Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste	Naturschutz-fachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste	Bewertung gemäß Leitfaden[45]	Fläche in m²
Intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	2	gering	3	1.275,00
Intensivgrünland	G11	3	gering	3	2.375,00
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (hier: Ranken westlich des Gehölzbestandes)	K122	6	mittel	8	40,00

[42] Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

[43] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

[44] Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

[45] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

Grünflächen (und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung) entlang von Verkehrsflächen (hier: Straßenböschung entlang der Kreisstraße im Bereich der geplanten Zufahrt)	V51	3	gering	3	35,00
Mesophile Gebüsche / Hecken (hier: biotopkartierter Gehölzbestand, Biotop-Nr. 6436-0110-003)	B112	10	mittel	8	275,00

Bereich C – Gewerbegebiet (GE)

Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume

Bezeichnung gemäß Biotopwertliste	BNT gem. Biotopwert-liste[46] (Code)	Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste	Naturschutz-fachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste	Bewertung gemäß Leitfaden[47]	Fläche in m²
Intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	2	gering	3	620,00
Intensivgrünland	G11	3	gering	3	940,00
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (hier: Ranken westlich des Gehölzbestandes)	K122	6	mittel	8	105,00
Grünflächen (und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung) entlang von Verkehrsflächen (hier: Straßenböschung entlang der Kreisstraße im Bereich der geplanten Zufahrt)	V51	3	gering	3	35,00
Mesophile Gebüsche / Hecken (hier: biotopkartierter Gehölzbestand, Biotop-Nr. 6436-0110-003)	B112	10	mittel	8	100,00

[46] Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

[47] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

„Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der **Intensität des Eingriffs**, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.
Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die **Grundflächenzahl (GRZ)**." [48]

„Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der **BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. (…)
Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen **hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem **Totalverlust** ausgegangen und pauschal der **Beeinträchtigungsfaktor 1** verwendet" (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Seite 18).

Das bedeutet im Überblick:

Abbildung 25: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Baugebiet wurden **unterschiedliche Grundflächenzahlen** (GRZ) festgesetzt:

Bereich A - **Allgemeines Wohngebiet** (WA): **0,35;**

Bereich B - **Mischgebiet** (MI): **0,6;**

Bereich C - **Gewerbegebiet** (GE): **0,8.**

[48] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 18

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage der **Bestandserfassung und –bewertung.**

Zudem wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der **Planungsfaktor** berücksichtigt. Durch **„Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs"** (Vermeidungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 des Leitfadens[49]) kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden. „Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können." (Leitfaden, Seite 19).

Als Grundlage dient die „Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs" des Leitfadens (siehe folgende Abbildung 26).

Abbildung 26: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8, Seite 19)

Im Baugebiet erfolgt aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine **getrennte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs** für die **Bereiche A** (Gemeinde Edelsfeld) sowie **B und C** (privater Bauträger).

Für das Planungsgebiet wurde unter Berücksichtigung des Planungsfaktors folgender Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Arten- und Lebensräume ermittelt:

Ausgleichsbedarf Bereich A – Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,35

Bezeichnung[1)]	Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume[2)]	Fläche in m²	Bewertung (WP)[3)]	Beeinträchtigungsfaktor[4)]	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland; BNT (Code): G11, WP: 3	gering	2.985,00	3	0,35	**3.134**
Artenarme Säume und Staudenfluren; BNT (Code): K11, WP: 4 (hier: Altgrasflur im Westen entlang der Flurstücksgrenze zum bestehenden Siedlungsgebiet)	gering	90,00	3	0,35	**95**
Grünflächen (und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung) entlang von Verkehrsflächen; BNT (Code): V51, WP: 3 (hier: Straßenböschung entlang der Kreisstraße im Bereich der geplanten Zufahrt)	gering	40,00	3	0,35	**42**
Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung; BNT (Code): B212, WP: 10 (hier: Gehölzbestand im Nordwesten)	mittel	285,00	8	0,35	**798**
	Summe Eingriffsfläche	*3.400,00*			
Summe des Ausgleichsbedarfs für Bereich A in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors					**4.069**

[49] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Anlage 2: Vermeidungsmaßahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Seite 40,

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen (heimische Bäume und Sträucher) können einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Sie leisten zudem einen positiven Beitrag für das Mikroklima. Die Pflanzung von Laubbäumen entlang der Kreisstraße trägt zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB: Festsetzungen zu Pflanzungen unter Ziff. 1.20	5 %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisation wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.18	5%
Summe (max. 20 %)		**10 %**	

Endsumme des Ausgleichsbedarfs für den Bereich A in Wertpunkten	**3.662**

Ausgleichsbedarf Bereiche B (MI) und C (GE)

Bereich B – Mischgebiet, GRZ=0,6

Bezeichnung[1)]	Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume[2)]	Fläche in m²	Bewertung (WP)[3)]	Beeinträchtigungsfaktor[4)]	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker; BNT (Code): A11, WP: 2	gering	1.275,00	3	0,6	**2.295**
Intensivgrünland; BNT (Code): G11, WP: 3	gering	2.375,00	3	0,6	**4.275**
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte; BNT (Code): K122, WP: 6 (hier: Ranken westlich des Gehölzbestandes)	mittel	40,00	8	0,6	**192**
Grünflächen (und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung) entlang von Verkehrsflächen; BNT (Code): V51, WP: 3 (hier: Straßenböschung entlang der Kreisstraße im Bereich der geplanten Zufahrt)	gering	35,00	3	0,6	**63**
Mesophile Gebüsche / Hecken; BNT (Code): B112, WP: 10 (hier: biotopkartierter Gehölzbestand, Biotop-Nr. 6436-0110-003)	mittel	275,00	8	0,6	**1.320**
	Summe Eingriffsfläche	*3.985,00*			

Bereich C – Gewerbegebiet, GRZ=0,8

Bezeichnung[1)]	Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume[2)]	Fläche in m²	Bewertung (WP)[3)]	Beeinträchtigungsfaktor[4)]	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker; BNT (Code): A11, WP: 2	gering	620,00	3	0,8	**1.488**
Intensivgrünland; BNT (Code): G11, WP: 3	gering	940,00	3	0,8	**2.256**
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte; BNT (Code): K122, WP: 6 (hier: Ranken östlich des Gehölzbestandes)	mittel	105,00	8	0,8	**672**
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen; BNT (Code): V51, WP: 3 (hier: Straßenböschung entlang der Kr AS 6 im Bereich der geplanten Zufahrt, Rodung einer Esche im Bereich der Zufahrt)	gering	35,00	3	0,8	**84**
Mesophile Gebüsche / Hecken; BNT (Code): B112, WP: 10 (hier: biotopkartierter Gehölzbestand, Biotop-Nr. 6436-0110-003)	mittel	100,00	8	0,8	**640**
	Summe Eingriffsfläche	*1.785,00*			

Summe des Ausgleichsbedarfs für die Bereiche B und C in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors	**13.285**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Gehölz- und Heckenpflanzungen zur Ortsrandeingrünung (heimische Bäume und Sträucher) können einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Sie leisten zudem einen positiven Beitrag für das Mikroklima. Die Pflanzung von Laubbäumen entlang der Kreisstraße trägt zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB: Festsetzungen zu Pflanzungen unter Ziff. 1.20	5 %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisation wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.18	5%
Summe (max. 20 %)		**10 %**	

Endsumme des Ausgleichsbedarfs für die Bereiche B und C in Wertpunkten	**11.957**

Erläuterungen zu den Tabellen:

1): Bezeichnung gemäß Biotopwertliste BayKompV (BNT, WP)

2): naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste (BayKompV): gering (1-5 WP), mittel (6-10 WP), hoch (11-15 WP)

3): Bewertung (WP) gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 15; BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 3 WP, BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 8 WP, BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung: Wertpunkte (WP) gemäß Biotopwertliste (BayKompV)

4): Beeinträchtigungsfaktor gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 18: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ bei Eingriffen in BNT mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, Beeinträchtigungsfaktor = 1 bei Eingriffen in BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

6.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

„Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen wird.

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewer-tung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen **Maßnahmen** und die hierfür notwendigen **Flächen** ausgewählt."[50]

Für den **Bereich A** erfolgt der Ausgleich **extern auf** Teilflächen der gemeindlichen **Ökokontoflächen Fl.Nrn. 516 und 519**.

Der **Ausgleich** für das Baugebiet „Weißenberg Ost II" erfolgt für die **Bereiche B und C intern** nördlich der geplanten MI- bzw. GE-Flächen auf **Teilflächen der Fl.Nrn. 255 und 257**.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

„Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix:

Abb. 11 | Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten

						Aufwertung**		
Ausgleichsumfang	=	**Fläche**	×	**Prognosezustand** nach Entwicklungszeit*	–	**Ausgangszustand**
* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«								
** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren								

..."[51]

Die Bestimmung des **Ausgleichsumfangs** erfolgt, wie schon bei der Eingriffsermittlung, aufgrund der Eigentumsverhältnisse **getrennt für die Bereiche A** (Gemeinde Edelsfeld) sowie **B und C** (privater Bauträger).

Für die unterschiedlichen Bereiche ergibt sich folgender Ausgleichsumfang:

[50] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 20f
[51] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 23f

Ausgleichsumfang Bereich A – Allgemeines Wohngebiet (WA)

Externe Ausgleichsflächen auf Teiflächen der Fl.Nrn. 516, 519 (Ökokontofläche)

Der Ausgleich für den **Bereich A** (WA) erfolgt **extern als „Abbuchung aus dem Ökokonto"** (§ 16 BayKompVO) der Gemeinde Edelsfeld.

Es werden folgende Ökokontoflächen herangezogen (siehe Plan „Externe Ausgleichsflächen"):

Fl.-Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flächengröße (m²)	Bestätigungsdatum
516 Teilfläche 0,7964 ha OEFK_ObNr 163947	Edelsfeld	Edelsfeld	4.893 m²	1.4.2014
519 Teilfläche 0,7964 ha OEFK_ObNr 163945	Edelsfeld	Edelsfeld	2.369 m²	1.4.2014
519 Teilfläche 0,7964 ha OEFK_ObNr 163946	Edelsfeld	Edelsfeld	7.964 m²	1.4.2014

Teilflächen der Fl.Nrn. 516 und 519 wurden bereits für andere Bauvorhaben der Gemeinde verwendet. Folgende Abbuchungen[52] sind bereits erfolgt:

Fl.Nr., Gemarkung	Anrechenbare Fläche	mit ökologischer Verzinsung	Bauvorhaben	Abgebuchte Fläche	Verbleibende Restfläche ohne ökologische Verzinsung
Teilfl. Fl.Nr. 516, Gmkg. Edelsfeld „Hahnenkamm"; Naturschutz-fachliche Prüfung vom 1.4.2014 (=Bestätigung)	4.893 m²	5.967 m²; 6 x 3 % für 6 Jahre (2014 bis 2020)	Gewerbegebiet West BA V (Endfassung vom 09.02.2021)	4.466 m²	**427 m²**
Teilfl. Fl.Nr. 519, Gmkg. Edelsfeld „Hahnenkamm"; Naturschutz-fachliche Prüfung vom 1.4.2014 (=Bestätigung)	2.369 m²	2.603 m²; 3 x 3% für 3 Jahre (2014 bis 2017)	Östlicher Ortsrand BA II (Endfassung vom 07.02.2017; Inkrafttreten: 20.07.2017)	2.369 m²	0 m²
Teilfl. Fl.Nr. 519, Gmkg. Edelsfeld „Hahnenkamm"; Naturschutz-fachliche Prüfung vom 1.4.2014 (=Bestätigung)	7.964 m²	8.210 m²	Westlicher Ortsrand BA II (Endfassung vom 05.04.2016, Inkrafttreten: 20.04.2016)	3.767 m²	4.197 m²
		3 x 3% für 3 Jahre (2014 bis 2017)	Östlicher Ortsrand BA II (Endfassung vom 07.02.2017; Inkrafttreten: 20.07.2017)	3.313 m²	**884 m²**

[52] Angaben aus Meldebögen für Ökokonto für die Fl.Nrn. 516 und 519, Gemeinde Edelsfeld

Auf den Ökokontoflächen auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 516 und 519 (jeweils Teilflächen) am „Hahnenkamm" sind Waldbaumaßnahmen erfolgt. Der dort vorhandene Kiefern- und Fichtenwald wurde mit Eichen und Rotbuchen unterpflanzt. Langfristiges Ziel ist die Umwandlung in einen Laubmischwald.

Auf den verbleibenden Teiflächen der Ökokontoflächen ist für bereits vor dem Eingriff durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen eine **ökologische Verzinsung** von bis zu 3 % pro Jahr (maximal 30 %) anzurechnen. Die ökologische Verzinsung erfolgt ab der naturschutzfachlichen Prüfung (=Bestätigung) durch die untere Naturschutzbehörde.[53]

Es ergeben sich somit folgende **anrechenbare Flächen mit ökologischer Verzinsung**:

Fl.-Nr.	Gemeinde / Gemarkung	verfügbare Restfläche (m²)	Ökologische Verzinsung	Anrechenbare Fläche mit ökologischer Verzinsung
Fl.-Nr. 516/0	Edelsfeld / Edelsfeld	**427 m²**	3 % pro Jahr, 8 Jahre (2014 bis 2022) 8 x 3 % = 24 %	**529 m²**
Fl.-Nr. 519/0	Edelsfeld / Edelsfeld	**884 m²**	3 % pro Jahr, 8 Jahre (2014 bis 2022) 8 x 3 % = 24 %	**1.096 m²**

Für die anrechenbaren Restflächen (Fl.Nr. 516: 562 m² sowie Fl.Nr. 519: 1.163 m²) wurde auf Grundlage des fortgeschriebenen Leitfadens[54], Stand Dezember 2021, folgender **Ausgleichsumfang in Wertpunkten** ermittelt:

Externe Ausgleichsflächen (Ökokonto)-
Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)

	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
Nr.	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Berücksichtigung Prognosewert[2)]	Aufwertung	Fläche in m²	Ausgleichsumfang in WP
Teilfl. Fl.-Nr 516	N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	L63	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	9	5	529	**2.645**
Teilfl. Fl.-Nr 519	N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	L63	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	9	5	1.096	**5.480**
								Anrechenbare externe Ausgleichsfläche	*1.725*	
Summe Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten - Externe Ausgleichsflächen (Ökokonto)										**8.125**

[53] Naturschutz-fachliche Prüfung vom 1.4.2014 (=Bestätigung)
[54] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021

Erläuterungen zur Tabelle:

1) siehe Biotopwertliste der Bayerische n Kompensationsverordnung (BayKompV)

2) "Maßnahmen können aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps (**„Timelag"**) Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiotoptyps anzunehmen ist.

Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:"[55]

Abb. 12 | Abschlag Timelag

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP

* stets vom Ausgangsbiotoptyp auf der Maßnahmenfläche abhängig
** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung

Bilanzierung Externe Ausgleichsflächen			
	Wertpunkte	**Anrechenbare Fläche (mit ökologischer Verzinsung)**	**Tatsächliche Flächengröße**
Summe Ausgleichsumfang der Ökokontofläche Teilfl. Fl.Nr. 516	2.645	529 m²*	427 m²
Summe Ausgleichsumfang der Ökokontofläche Teilfl. Fl.Nr. 519	5.480	1.096 m²*	884 m²
Summe Ausgleichsbedarf Bereich A (WA)	3.662		
Differenz (Überschuss), Teilfl. Fl.Nr. 519	4.463	893 m²	720 m²

***** siehe auch Tabelle zu ökologischer Verzinsung, Seite 88

Der Ausgleich für den Bereich A kann vollständig auf den externen Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.Nrn. 516 und 519 (Ökokontoflächen) erbracht werden.
Hierbei werden folgende Flächen zugeordnet (siehe auch Plan „Externe Ausgleichsflächen"):

	Wertpunkte	**Anrechenbare Fläche** (mit ökologischer Verzinsung)	**Tatsächliche Flächengröße**
Ökokontofläche Teilfl. Fl.Nr. 516	2.645 WP	529 m²	**427 m²**
Ökokontofläche Teilfl. Fl.Nr. 519	1.017 WP	203 m²	**164 m²**
Summe	3.662 WP	732 m²	591 m²

[55] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 25

Es verbleibt auf der Ökokontofläche auf Fl.Nr. 519 ein **Überschuss** von ca. 4.463 Wertpunkten. Dies entspricht einer anrechenbaren Fläche (mit ökologischer Verzinsung) von ca. 893 m². Die tatsächliche Fläche ohne ökologische Verzinsung hat eine Größe von ca. 720 m².

Somit **verbleibt eine Fläche von ca. 720 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 519 im gemeindlichen Ökokonto**.

Ausgleichsumfang Bereiche B (MI) und C (GE)

Interne Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.Nrn. 255, 257

Der Ausgleich für die **Bereiche B (MI) und C (GE)** erfolgt **intern**. Als **interne Ausgleichsfläche** werden Teilflächen der Fl.Nrn. 255 und 257 festgesetzt.

Die Gesamtgröße der **internen Ausgleichsfläche A1** beträgt ca. 2.140 m². Die Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Auf Teilflächen sind Gehölzstrukturen vorhanden, die erhalten bleiben und beim Ausgleichsumfang nicht berücksichtigt werden können. Es ergibt sich somit eine **anrechenbare Flächengröße von ca. 1.850 m²**.

Für die interne Ausgleichsfläche folgender Ausgleichsumfang in Wertpunkten ermittelt:

Interne Ausgleichsflächen -
Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)

	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
Nr.	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Berücksichtigung Prognosewert[2)]	Aufwertung	Fläche in m²	Ausgleichsumfang in WP
A1 Tfl. Fl.-Nrn. 255 und 257	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	10	7	550	**3.850**
	G11	Intensivgrünland	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	10	7	1.300	**9.100**
							interne Ausgleichsfläche		*1.850*	
Summe Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten - Interne Ausgleichsflächen										**12.950**

Erläuterungen zur Tabelle:

1) siehe Biotopwertliste der Bayerische n Kompensationsverordnung (BayKompV)

2) "Maßnahmen können aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps (**„Timelag"**) Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiotoptyps anzunehmen ist.

Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:"[56]

Abb. 12 | Abschlag Timelag

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP

* stets vom Ausgangsbiotoptyp auf der Maßnahmenfläche abhängig
** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung

Bilanzierung Interne Ausgleichsfläche		
	Wertpunkte	**Anrechenbare Fläche**
Summe Ausgleichsumfang interne Ausgleichsfläche (Teilfl. Fl.Nrn. 255, 257)	12.950	1.850 m²
Summe Ausgleichsbedarf Bereich B und C (MI und GE)	11.957	1.708 m²
Differenz (Überschuss)	993	142 m²

Der Ausgleich für die Bereiche B und C kann vollständig auf der internen Ausgleichsfläche (Teilfl. Fl.Nrn. 255 und 257) erbracht werden.

Es verbleibt ein **Überschuss** von ca. 993 Wertpunkten (ca. 142 m²).

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der i**nternen Ausgleichsfläche A1** (siehe auch „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung") folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen:

Beschreibung Fläche	Fläche	Ausgangszustand /Entwicklungsziele / Maßnahmen und Pflege
A1: 2.140 m²; davon anrechenbar: **1.850 m²** - Interne Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 255, 257, Gmkg. Weißenberg	550 m²	Ausgangszustand: Intensivgrünland Entwicklungsziel: Naturnahe strukturreiche Hecke / Feldgehölz (Ortsrandeingrünung) Maßnahmen und Pflege: ○ **Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen** aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite 6-10 m. Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.

[56] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 25

	1.300 m²	Ausgangszustand: Intensivgrünland Entwicklungsziel: Streuobstwiese auf artenreichem, extensiv genutztem Grünland Maßnahmen und Pflege: ○ **Pflanzung von mindestens 15 Hochstamm-Obstbäumen** (einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie Pflocken, Anbinden, Gießen, Ausschneiden …), Mindestpflanzqualität: Hochstamm (HSt.), 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang ○ **Entwicklung von extensivem Grünland:** nach Ausmagerung, z.B. durch mehrmaligen Anbau starkzehrender Feldfrüchte ohne Düngung oder Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens: Aussaat standortgerechter Wiesenarten aus dem Naturraum (zum Beispiel durch das Ausbringen artenreicher Wiesen aus dem Naturraum), Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut: „Bayerischer und Oberpfälzer Wald". 1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres. Auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließungsbeginn umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.
Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.
Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden" (§1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Edelsfeld, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden: Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 69.

Für die Bearbeitung der **Eingriffsregelung** wurde ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung entspricht (aus diesem abgeleitet ist).

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen insofern: Die Grundwasserabstände sind aktuell nicht bekannt. Aber aufgrund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung des Gebietes sind hohe Grundwasserabstände zu erwarten.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Edelsfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Baugebiet Weißenberg Ost II". Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.
Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.
Durch die Ausweisung des Gebietes wird in einem überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich eine sinnvolle Erweiterung der südlich der Kreisstraße AS 6 gelegenen, bestehenden Betriebsflächen erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.
Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.
Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Fläche / Boden" .

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Hohe Versiegelung durch teilweise hohe Grundflächenzahl (GE: 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. 5.200 m² möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 8500 m² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (bzw. Altgrasflur auf den Böschungen entlang der Kr. AS 6).	mittel

Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungs-gebieten betroffen.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren; teilweise Entfernung von Gehölzstrukuren, u. a. Biotop-Nr. 6436-0110-003). Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Für die Entfernung der Gehölze 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. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering bis mittel
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungs-maßnahmen (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
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen.	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 2 – Schutzgüter und Auswirkungen

6.8 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

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

Bayerischer DENKMAL-ATLAS - www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ - Juli 2021

Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (ergänzte Fassung vom Januar 2003)

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) http://fisnat.bayern.de/finweb/ - Juli, August 2021

Bayern-Atlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas - Juli 2021

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld (KREUSS UND MALITZKE 1997)

Geologische Karte von Bayern 1:500.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... – Juli 2021

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 - https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

Luftbild https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ - Juli 2021

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6 vom 2002/2014

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ - Juli 2021

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013 - 517)

Höhenangaben: Geoportal Bayern https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... , eigene Vermessungen

Aufgestellt, 11. Mai 2022, mit redaktionellen Änderungen bis 04.05.2022

Renner + Hartmann Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Datei: 3_4_BP_6_7_FNP_Begründ_Umweltber_11Mai2022_St0405

7. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans

Anmerkung: Den Artenlisten liegt die Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach zugrunde (letzter Stand im Mai 2019 von Herrn Nefe übermittelt). In dieser Gehölzliste werden unter Punkt I „Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb" genannt und es wird erläutert:

„Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Sulzbach
Nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und Tiere zu schützen (BNatSchG).
Dies bedeutet, dass das Einbringen von Ziergehölzen in naturnahe Pflanzengesellschaften der freien Landschaft einerseits die Lebensgemeinschaft ungünstig beeinflusst, andererseits aber auch das Landschaftsbild (Eigenart und Schönheit einer Landschaftseinheit) erheblich stört.

I. Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"

1. Großbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	
Ainus glutinosa (Schwarz-Erle)	
Betula pendula (Birke)	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	
Quercus robur (Stiel-Eiche)	
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	trockener Standort
Tilia cordata (Winter-Linde)	
Tilia platyphylos (Sommer-Linde)	
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	trockener Standort

2. Kleinbäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Populus tremula (Zitter-Pappel)	
Prunus avium (Wild-Kirsche)	
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	feuchter Standort
Pyrus communis (Wild-Birne)	
Salix fragilis (Bruch-Weide)	feuchter Standort
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	
Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten

3. Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)	trockener/warmer Standort
Corylus avellana (Hasel)	
Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	feuchter Standort
Rosa canina (Hunds-Rose)	trockener/warmer Standort

Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	trockener/warmer Standort
Rubus caesius (Kratzbeere)	feuchter Standort
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)	
Rubus idaeus (Himbeere)	
Salix aurita (Öhrchenweide)	feuchter Standort
Salix cinerea (Grau-Weide)	feuchter Standort
Salix purpurea (Purpur-Weide)	feuchter Standort
Berberis vulgaris (Berberitze)	trockener Standort
Daphne mezereum (Seidelbast)	
Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)	
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	trockener Standort
Rosa arvensis (Kriechende Rose)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	trockener Standort
Salix caprea (Sal-Weide)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	feuchter Standort

4. Kletterpflanzen

Hedera helix (=Efeu)
Clematis vitalba (=Gewöhnliche Waldrebe)

II. Geeignete Gehölze zur Anpflanzung am Ortsrand

Die alten Ortsränder werden im Wesentlichen durch ringförmig um den Ort reichende, nicht eingezäunte Obstgärten geprägt, an den Grundstücksrändern befinden sich weiterhin Heckenriegel mit zum Teil alten großkronigen Bäumen.
Die Randeingrünung setzt sich in der Regel über Hofbäume und Gartenhecken bis in die Ortsmitte fort - Dorfbaum.
Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte dieser ursprüngliche und über Jahrhunderte entstandene Randcharakter angestrebt werden.
Geeignet sind alle unter "Punkt I" genannten Gehölzarten“
(aus der Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach – Stand Mai 2019).

Hinweise:

- Die Eichen-Arten sind auf Grund der Allergiegefahr durch den Eichenprozessionsspinner problematisch, besonders in Bereichen welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Kontrolle und Ausbringen von Häutungshemmern erforderlich).
- Die Verwendung der Ahorn-Arten, besonders des Berg-Ahorns, im Siedlungsbereich ist kaum mehr möglich auf Grund der Ahorn-Rußrindenkrankheit, die Atemwegsprobleme verursachen kann.
- Seit dem 1. März 2020 gilt in der freien Natur (zum Beispiel für externe Ausgleichsflächen) § 40 BNatSchG uneingeschränkt: „Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde …“.[57]

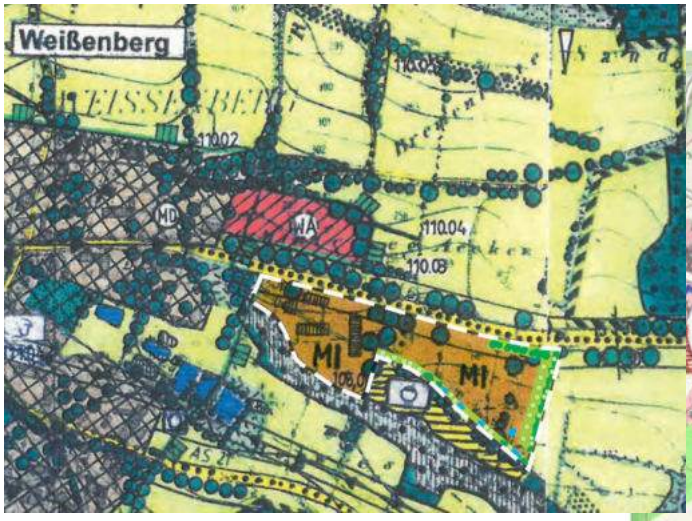
[57] Nach einer telefonischen Auskunft von Herrn Nefe – Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach – sind für Streuobstbestände auch in der freien Natur keine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG erforderlich. Soweit möglich sind hiesige Sorten (lokale und alte bewährte Sorten) soweit bei örtlichen Baumschulen erhältlich zu verwenden. Aktuelle Listen sind beim Kreisfachberater erhältlich.

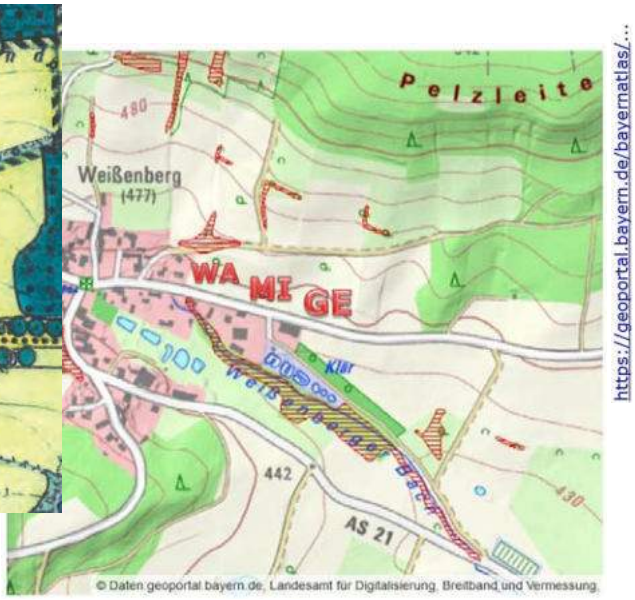
Gemeinde Edelsfeld

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANS

„Baugebiet Weißenberg Ost II“

(einschl. Erweiterung Hutzelhof)





https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...

Endfassung vom 11. Mai 2022 - Textteil

- redaktionelle Änderungen bis 04.05.2022

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. 03621-341

8. Begründung der FNP-Änderung

Geändert wird der „Flächennutzungsplan Edelsfeld mit integriertem Landschaftsplan“[58]. Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost“ - rechtswirksam ab 12.11.2014.

8.1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Änderungsbereich

Der Bauleitplan 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 Landes-planungsgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutz-gesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundesimmissions-schutzverordnung)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutz-gesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 07. Dezember 2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Baugebiet „Weißenberg Ost II“ mit Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Als Art der baulichen Nutzung wird für den westlichen Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“, für den mittleren Teilbereich „Mischgebiet“ und für den östlichen Teilbereich „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes (und damit der Änderungsbereich der parallelen Änderung) umfasst die Fl.Nrn. 254, 255, 257, 258, 259, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1467385/1 (Kr. AS 6) der Gemarkung Weißenberg. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
im Norden Teilfläche der Flurstück-Nr. 1464 (Wirtschaftsweg), und die Flurstück-Nrn. 261, 256,
im Osten Teilflächen der Flurstück-Nr. 1466
im Süden Teilflächen der Flurstück-Nr. 385/1 (Kr. AS 6),
im Westen die Flurstück-Nrn. 260 und 260/3.

[58] Flächennutzungsplan mit INTEGRIERTEM Landschaftsplan – 24. Juli 1997 - Verfasser Architekt DREXL Regensburg, Landschaftsplan: KREUSS UND MALITZKE 1997 - 3. Änderung rechtswirksam am 06.03.1998.
Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost“ - rechtswirksam ab 12.11.2014.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Edelsfeld überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet, geplant" (WA) dargestellt. Ein Teilbereich im Osten ist im FNP als „landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen – außer im westlichen Geltungsbereich (hier bereits Darstellung als „WA, geplant") - von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit in Teilbereichen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (Parallelverfahren).

Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker bzw. intensives Grünland genutzt.

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

Das überplante Gebiet liegt nördlich der Kreisstraße AS 6 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Weißenberg der Gemeinde Edelsfeld.

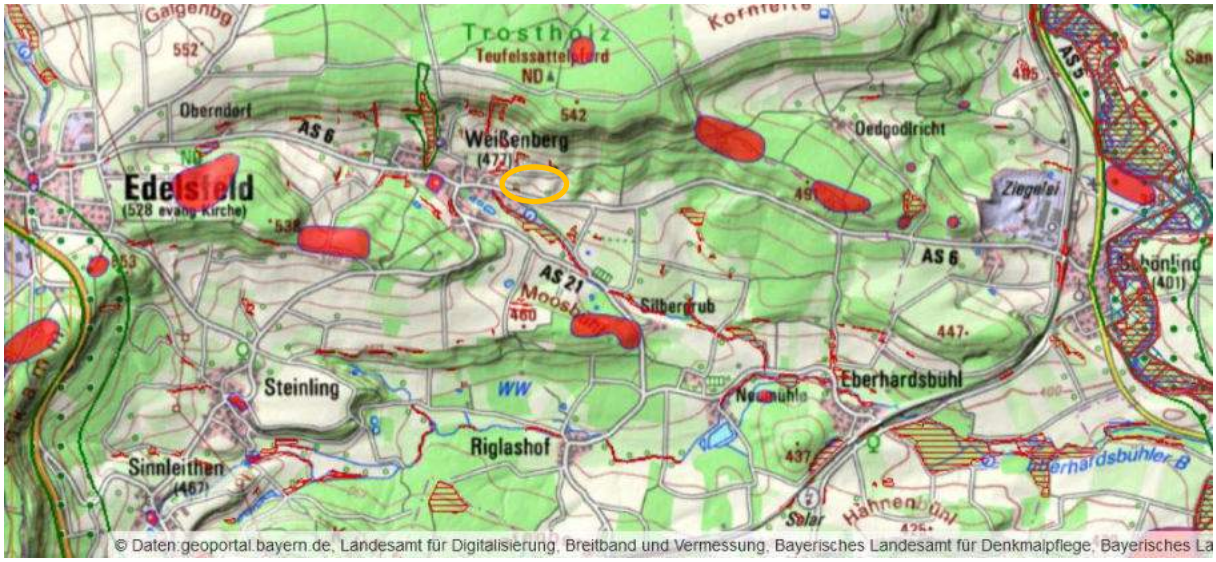


Abbildung 27: Lage an der AS 6 zwischen Edelsfeld und Schönlind

Die **gewerblichen Erweiterungsflächen** liegen nördlich der Kr AS 6 im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb südlich der Kreisstraße AS 6.
Um die Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, erfolgt eine Abstufung von der Wohnbebauung am westlich gelegenen Ortsrand aus; von einem **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** - über ein **Mischgebiet (MI)** - bis zum **Gewerbegebiet (GE)**.

Abbildung 28: Lage am Ortsrand (WA – MI – GE)
(Kartengrundlage: Bayern-Atlas, https://geoportal.bayern.de Juli 2021)

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für Ortsansässige und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes zu decken und damit einen Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr zu leisten. **Anlass** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen (nördlich der AS 6) im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb südlich der AS 6 Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Baugebiet Weißenberg Ost II" in der vorliegenden Fassung (mit Änderung des Flächennutzungsplans) wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Für den örtlichen Wohnbedarf in Weißenberg stehen aktuell keine anderen Flächen (auch in der Innenentwicklung) zur Verfügung. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes kann nicht in einem anderen Ort / Ortsteil erfolgen. Der zu erweiternde Betrieb ist grundsätzlich dazu bereit, **Leerstände in Weißenberg** zu nutzen, war hier aber bisher nicht erfolgreich (siehe die Auszüge aus dem Schreiben des Geschäftsführers des zu erweiternden Betriebes an die Gemeinde vom 06.01.2021 – ausführlicher ab Seite 40 des Textteils zum Bebauungsplan).

Es bleibt die **Nullvariante** als „Alternative" - keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und der Wohngebietsflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand:
Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine Gewerbegebiets-Ausweisung im Anschluss an bestehenden Gewerbeflächen verhindert werden; der örtliche Wohnbedarf könnte nicht gestillt werden. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen ohne Vorbelastung durch Straßen und bestehenden Gewerbeflächen und ohne Anschluss an bestehende Gewerbeflächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche an anderem Ort verbraucht werden und es müsste dort mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden. Zudem würden keine neuen Arbeitsplätze an diesem Standort in der Gemeinde geschaffen und die Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze wäre gefährdet.

Als **Alternative zur geplanten inneren Erschließung** wurde der zusätzliche Anschluss an den Wirtschaftsweg im Norden erwägt. Dies ist nicht machbar, da die Flächen nicht verfügbar sind. Deshalb bleibt allein der Anschluss an die Kreisstraße im Süden.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

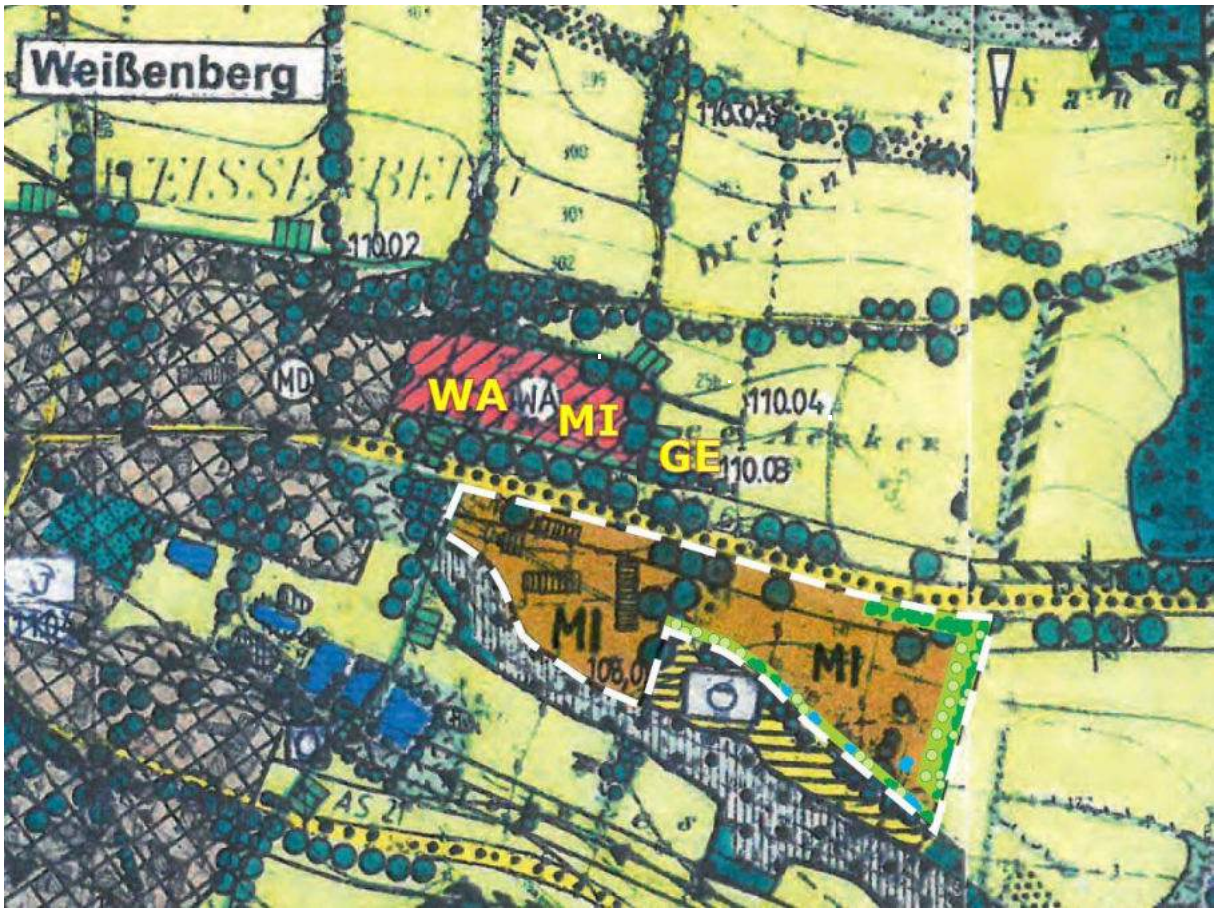


Abbildung 29: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stand 09.09.2014 (rechtswirksam 12.11.2014) mit Lage des Baugebietes (WA – MI – GE).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit integriertem LP) Flächennutzungsplan[59] als „Flächen für die Landwirtschaft" (hellgelbgrün) sowie im Westen als „Allgemeines Wohngebiet, geplant" (rot) dargestellt. Zudem ist der Geltungsbereich als „Nichtaufforstungsfläche" (Umrandung mit Schrägstrichen) dargestellt. Zu den Darstellungen im rechtswirksamen FNP und ihrer Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung siehe das entsprechende Kapitel ab Seite 118 im Umweltbericht.

Der Bereich des zu erweiternden Betriebes wurde in der Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" (am 12.11.2014 rechtswirksam) als „Mischgebiet" nach §6 BauNVO dargestellt (siehe Planteil zur vorliegenden FNP-Änderung).

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entspricht nicht mehr dem heutigen Stand. Die Ortschaft Weißenberg sowie die weitere Umgebung befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet (siehe auch Schutzgebiete Kap. 9.2, ab S. 118 im zugehörigen Umweltbericht).

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiet (GE) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

[59] Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft DREXL, KREUSS UND MALITZKE, 3. Änderung vom Juli 1997, rechtswirksam am 06.03.1998.
Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" - rechtswirksam ab 12.11.2014.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld wird die geplante Wohngebietsfläche im Osten von Weißenberg wie folgt beschrieben:
„b.) Erweiterung des WA-Gebietes am östlichen Ortsrand

Baufläche für ca. fünf Wohnhäuser nördlich der Kreisstraße, gegenüber der Hofstelle .Hutzelhof' und der Kläranlage, an einem leicht südexponiertem Gelände.
"Eine ... ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll ... vermieden werden" [LEP, Ziel 8 II 1.5]. Eine weitere Siedlungsentwicklung entlang der Straße sollte nicht stattfinden. Der Ortsrand ist neu aufzubauen, entlang der Straße sollte eine Allee gepflanzt werden. Ein ausreichender Abstand zu vorhandenen Gehölzen (kartierte Biotopkartierung) ist einzuhalten, weitere Rodungen von Hecken und Gehölzen sind zu unterbinden.“ (Quelle: Landschaftsplan, Seite 72).

8.3 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung (im Westen) und an den zu erweiternden Betrieb (im Süden) sollen Wohn- und Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Siehe hierzu die ausführliche Vorhabensbeschreibung im Textteil des Bebauungsplans (ab 5.5.1) ab Seite 40.

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für Ortsansässige und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes zu decken und damit einen Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr zu leisten. **Anlass** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen (nördlich der AS 6) im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb südlich der AS 6 Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

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 ausführlicher in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt. Dies wird hier, soweit Übereinstimmung besteht, nicht noch einmal wiederholt.

8.4 Prüfung des Bedarfs neuer Wohn- und Gewerbeflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung

8.4.1 Grundlagen der Überprüfung

Die Prüfung des Bedarfs erfolgt auf Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“[60], 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.“

8.4.2 Angaben zur Überprüfung des Bedarfs

Siehe auch den Anhang zum Bedarfsnachweis ab Seite 131.

A - Strukturdaten	Gemeinde Edelsfeld, Landkreis Amberg-Sulzbach
• **Einwohnerzahl** der Gemeinde (es sind die jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat heranzuziehen)	**Bevölkerungsstand zum 31.12.2020:** 371119 Edelsfeld 1958 973 **1.958 Einwohner** (letzter veröffentlichter Stand der bereinigten Zahlen - a1200c_202044.pdf[61] - Bayerisches LfStat); zum Vergleich: 1.941 Ew. am 30.09.2019 (a1200c_201943.pdf - Bayerisches LfStat)
• **Einwohnerentwicklung** der Gemeinde der letzten zehn Jahre	31.12.2020: 1.958 Einwohner (Quelle: a1200c_202044.pdf) 371119 Edelsfeld 1891 940 31.12.2010: 1.891 Einwohner (Quelle: Bayerisches LfStat a1200c_201044_29851.pdf auf https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2) **Zuwachs: + 67 Einwohner** (ca. +3,5 % von 1.891 Ew. auf 1.958 Ew.)

[60] 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

[61] Bayerisches LfStat https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2 - Statistische Berichte – Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2020 - Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern - Basis: Zensus 2011; und: https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1626957105308&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12411-001&auswahltext=&nummer=4&variable=4&name=GEMEIN&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb

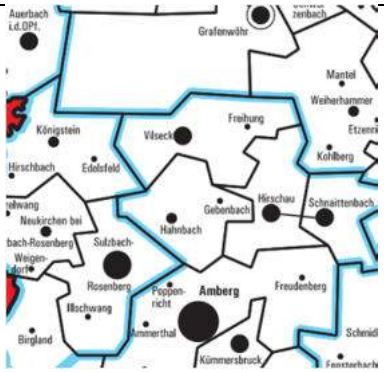
• Einwohnerzahl gemäß der **Bevölkerungsvorausberechnung** des LfStat für das Zieljahr 2027 der Planung	**2027:** 1.930 Einwohner* (Datenblatt Edelsfeld, 09371119.pdf S. 5) 2020 1 930 2021 1 930 2022 1 930 2023 1 930 2024 1 930 2025 1 930 2026 1 930 2027 1 930 (Datenblatt Edelsfeld, 09371119.pdf S. 5 https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html)
• Bevölkerungsprognose des Landkreises 	Veränderung der Landkreisbevölkerung 2039 gegenüber 2019 in Prozent: „-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend““ (S. 4 „Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553[62] Abnahme von 103.000 im Jahr 2019 auf 100.300 im Jahr 2039 ([62] Seite 5).
• 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. …“[63] „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[64]) Durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Edelsfeld: ca. 2,0 Personen (Auskunft der Gemeinde Edelsfeld, Stand 28.03.2020).
• Einstufung **im Zentrale Orte**-System[65]	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 • 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.

[62] Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553 - www.statistik.bayern.de/demographie - Hrsg. im Dezember 2020 - Bestellnr. A182AB 202000 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 – Demographisches Profil für den Landkreis Amberg-Sulzbach“ – „09371.pdf“ S. 4 bzw. S. 5

[63] Bayerisches LfStat https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2018/pm176/index.html

[64] Statistisches Bundesamt - Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020 - https://www.destatis.de/DE/...

[65] Regionalplan 01.07.2007 - Begründungskarte 2 https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm

	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).
• **Gebietskategorie** gem. LEP (Landesentwicklungs-programm Bayern - https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/)	Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord[66], 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. 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 - 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.“
• Verkehrsanbindung	Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Weißenberg der Gemeinde Edelsfeld, nördlich der Kreisstraße AS 6 von Edelsfeld nach Schönlind.
• Wirtschaftliche **Entwicklungs-dynamik** der Gemeinde, des Landkreises und der Region	Edelsfeld hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer ehemals von der Landwirtschaft geprägten Gemeinde zum modernen Wohn- und Industrieort entwickelt. Im Vergleich zu 416 Arbeitsplätzen im Jahr 2010, bieten Handwerk und Industrie 2021 rund 604 Arbeitsplätze am Ort an (Quelle: Auskunft der Gemeinde Edelsfeld 19.02.2022). Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist sehr positiv.
• weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte	Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist gut. Unmittelbar südlich des geplanten Baugebietes verläuft die AS 6. Ein ausreichender Abstand zur nächsten Wohnbebauung (im Westen) ist vorhanden und wird durch die Abstufung WA-MI-GE gesichert. **Weitere Indikatoren** siehe unten ab Seite 133.

(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)

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

B - Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Hier ist laut der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Auslegungshilfe [67] eine vollständige Aufstellung der den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbaren Flächenpotenziale erforderlich (siehe hierzu auch Kapitel 8.4.3 Vitalitätscheck der AOVE): Hierzu zählen

• Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.	Siehe hierzu den Anhang zur Bedarfsbegründung.
• Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.	
• Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.	
• Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude.	
• Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.	

C - Bedarf an Siedlungsflächen - Ermittlung des Bedarfs gewerblicher Flächen, sowie des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen in Weißenberg

„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.“ [68]

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die gesamte Gemeinde Edelsfeld
(Grundlagen und Quellen siehe jeweils oben ab Seite 106)

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre (2010 bis 2020):
(auf Basis der jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat) **Zuwachs um 67 Einwohner**
auf 1.958 Ew. i. J. 2020; prognostiziert waren für 2020: 1.930 Ew. (prog. Zuwachs um 39 Ew.)

prognostizierter Einwohnerzuwachs / -rückgang 2020 bis 2027:
von 1.920 Ew. auf 1.920 Ew. **0 Einwohner weniger**

W e i t e r e P r o g n o s e g r u n d l a g e n :
Jährlicher **Auflockerungsbedarf in %: 0,3** [69] plus; **Ersatzbedarf** [70] für Abbruch, Sanierung oder

[67] Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“[67], Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020.

[68] 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

[69] Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020 Flächenmanagement-Datenbank 4.1 - Hilfe und Anwendungshinweise - S. 36

Umnutzung bestehender Wohnbauflächen 0,2 % pro Jahr, zusammen 0,5 % pro Jahr

für 2021 bis 2027 (7 x 0,5) sind das zusammen 3,5 %

Wohnungen aktuell: 1.958 Ew. / 2 Ew./ W. = 979 W.
979 W x 0,035 = 34,3 W (zusätzlicher Bedarf aus **Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf.**

Bedarf an Wohnbauflächen für die gesamte Gemeinde unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen:

Prognoseergebnis[71] **für das Jahr 2027:**

Einwohner: Ab- / Zunahme	- 0	Ew. (2020 bis 2027)
Bedarf an Wohnungen	- 0	W. aus der Bevölkerungsentwicklung
zusätzlicher Bedarf an Wohnungen	+ 34	W. aus der Auflockerung / Ersatzbedarf
Insgesamt Bedarf an Wohnungen	**+ 34**	W. bis 2027
Akt. Innenentwicklungspotential	0	(+34 -0 = +34 Wohnungen)
Rechnerischer Wohnlandbedarf*: (*: noch ohne Berücksichtigung flächensparender Bauweisen)	**+2,4 ha**	(+34 x 0,07 ha * = 2,38 ha)

Der **tatsächliche Bedarf in Weißenberg** wird durch alle Berechnungen nicht richtig wiedergegeben, alle möglichen Baulücken und Bauparzellen sind vergeben. Anmerkung: Die Gemeinde Edelsfeld gibt im Übrigen Bauparzellen grundsätzlichen nur mit **Bauverpflichtung (Bauzwang)** ab.
Auch wenn die Gemeinde Edelsfeld als Ganzes in den letzten 10 Jahren ein höheres als das prognostizierte Wachstum hatte, gibt auch dies den im Ortsteil Weißenberg besonders hohen örtlichen Bedarf nicht wirklich wieder. Siehe hierzu die Zusammenfassung der Bedarfsprüfung auf Seite 112.

Hier für den Ortsteil Weißenberg kann der tatsächliche Bedarf - da rein örtlich begründet - nur über die tatsächlich vorhandene Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnbauflächen nachgewiesen werden.

[70] Der Ersatzbedarf an Gebäuden entsteht durch den Abgang von Bausubstanz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen, wenn unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes die Modernisierung nicht zweckmäßig ist. Dieser Bedarf kann nur zum Teil an Ort und Stelle ersetzt werden, da der Ersatz der Funktion unter Berücksichtigung aktuellen Abstandsflächenrechts i.d.R. mit einer erhöhten Flächeninanspruchnahme einhergeht. Der Ersatzbedarf entspricht ca. 0,6 % des Bestands der Wohn- und Mischbauflächen.

[71] Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich nach den Vorgaben der Auslegungshilfe aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Entscheidend ist stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung.

D - Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale

Die Gemeinde Edelsfeld führt ein gemeindliches **Leerstandsmanagement** durch (aktuell wird der Bereich Wohnbauflächen aktualisiert). 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. Zu den Handlungsansätze zur Innenentwicklung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets siehe auch den Anhang zur Bedarfsbegründung ab Seite 131.

Nach Auskunft der Gemeinde Edelsfeld (Stand 21.07.2021) bestehen im Ortsteil Weißenberg der Gemeinde Edelsfeld keine Potenziale wie Leerstände oder verfügbare Flächen für Gewerbe. Siehe hierzu auch den Anhang zum Bedarfsnachweis ab Seite 131.

Als Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und zur Vermeidung von Leerständen sind somit unter anderem Vitalitätscheck und Leerstandsmanagement der AOVE, sowie das gemeindliche Leerstandsmanagement zu werten (siehe auch Kapitel 8.4.3 und Abbildung 35 auf Seite 132).

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 Verkehr[72]:
Der Folgekostenschätzer steht derzeit nur bei der Planung für Wohnbaugebiete zur Verfügung und kann bei der Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zur Anwendung kommen. Dem Gemeinderat stehen als Grundlage der Abwägung Kostenschätzungen der Planer zur Verfügung.
Die gesamten Kosten werden auf die Parzellen / Bauplätze umgelegt (Angaben der Gemeinde, Stand Juli 2021).

8.4.3 Vitalitätscheck und Leerstandmanagement der AOVE (Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach)

Die Gemeinde Edelsfeld führt ein Leerstandsmanagement durch. Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit" und auf mögliche „Interkommunale Gewerbegebiete" ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben. Siehe hierzu Kapitel 10.2 ab Seite 133 („Weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte").

[72] 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

8.4.4 Zusammenfassung der Bedarfsprüfung

Gewerbliche Flächen: Eine in Weißenberg ansässige Firma braucht zur Sicherung des Standortes Erweiterungsflächen im Anschluss an den vorhandenen Betrieb (siehe hierzu die ausführlichere Bedarfsbegründung unter Ziff. 8.4.2). Der **Bedarf an Gewerbeflächen zur Erweiterung bestehender Betriebe** ist in Weißenberg nicht gedeckt (siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan ab Ziff. 5.5.1).

Wohnbau-Flächen: Der **örtliche Bedarf an Wohnbauflächen** in Weißenberg für Ortsansässige und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes ist nicht gedeckt (es liegen jeweils Anfragen vor), deshalb sollen vier Parzellen Wohnbauland ausgewiesen werden.

Die vorgesehenen Flächen befinden sich jeweils im Eigentum der Gemeinde / des zukünftigen Nutzers, bzw. der zukünftige Nutzer / die Gemeinde hat einen Vorvertrag - damit ist der **Zugriff auf die Flächen** gesichert.

8.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben für das Plangebiet

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Z) anzupassen und Grundsätze der Raumordnung (G) sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 3 BayLplG).

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."

Aus der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 11.02.2022 (Z ROP-SG24-8314.11-40-6-5):

„Einschlägige raumordnerische Vorgaben für die Siedlungsstruktur sind u.a. in den Kapiteln 1 und 3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP - Stand 01.01.2020) sowie in Art. 6 Abs. 2 Nr.2 (BayLplG) festgehalten:

- Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 S.2)
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1 (Z))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 (G))

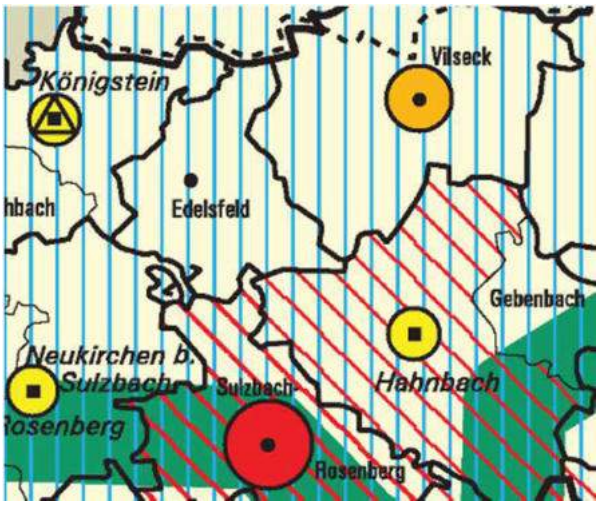
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 (Z)) …

(…)

Neben den landesplanerischen Erfordernissen zur Siedlungsstruktur sind von dem Vorhaben insbesondere auch die Belange von Land- und Forstwirtschaft berührt. Diesbezüglich ist festzustellen, dass das Vorhaben zur Stärkung der bäuerlichen Landwirtschaft und regionalen Kreislaufwirtschaft gem. LEP 5.4 „Land- und Forstwirtschaft“ beitragen kann. Demnach sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich aus-gerichtete Landwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unter-stützt und weiterentwickelt werden (LEP 5.4.1 (G)).“

Im **Regionalplan für die Region Oberpfalz-Nord**[73] wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungsstruktur“ angestrebt: „Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“ (Ziele B II 1.1).

„2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden“ (Ziele B II 2.1).



Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord [74], Karte 1 Raumstruktur, ist der Bereich um Weißenberg als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ dargestellt.

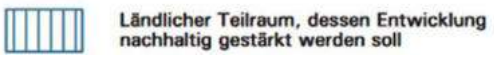


Abbildung 30: Regionalplan - Ausschnitte aus der Karte 1 Raumstruktur

Gemäß **Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)** liegt der Änderungsbereich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe zugehörigen Umweltbericht Kap. 9.2, ab Seite 118). Weitere Aussagen der Regionalplanung werden ab Seite 118 im Umweltbericht behandelt.

[73] Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) - 2002 / 2018 - Hrsg.: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/...

[74] Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) - u.a. Karte 1 Raumstruktur „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ - https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html - - März 2020

Die Fläche ist im wirksamen **Flächennutzung- und Landschaftsplan**[75] als „Allgemeines Wohngebiet, geplant" sowie als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiet (GE) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen, die den Planungsraum unmittelbar betreffen, gibt es im **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Amberg-Sulzbach** nicht. Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht. Das Planungsgebiet liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „C – Hahnbacher Senke". Weitere Aussagen des ABSP werden ab Seite 118 im Umweltbericht behandelt.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet** gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (Quelle: Fin-Web, Stand Juli 2021). Zum etwa 350 m entfernten „LSG-00125.07 (AS-021) Weißenberg (Vogelschutzgebiet)" siehe Text und Abbildung auf Seite 44.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Gehölzstruktur, die in der **Biotopkartierung Bayern** erfasst ist. Eine detaillierte Beschreibung findet sich im zugehörigen Umweltbericht unter Kap. 9.2.

8.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden in Kapitel 8.2 und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

8.7 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 Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung oben ab Seite 102 (ab Kap. 8.2).

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.

8.8 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mensch und Bevölkerung

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

[75] Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft DREXL, KREUSS UND MALITZKE, 3. Änderung vom Juli 1997, rechtswirksam am 06.03.1998.
Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" - rechtswirksam ab 12.11.2014.

8.9 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.

8.10 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.

8.11 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.

8.12 Anhang zur Begründung der FNP-Änderung

Teil der Begründung ist der Umweltbericht im Anhang zur vorliegenden Begründung, sowie der „Anhang zur Bedarfsbegründung" ab Seite 131.

Aufgestellt, 11. Mai 2022 (mit redaktionellen Änderungen bis 04.05.2022)

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: 3_4_BP_6_7_FNP_Begründ_Umweltber_11Mai2022_St0405)

9. Umweltbericht zur FNP-Änderung

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 folgt 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).

9.1 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

Im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung (im Westen) und an den zu erweiternden Betrieb (im Süden) sollen Wohn- und Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Siehe hierzu die ausführliche Vorhabensbeschreibung im Textteil des Bebauungsplans (ab 5.5.1) ab Seite 40.

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für Ortsansässige und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes zu decken und damit einen Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr zu leisten. **Anlass** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen (nördlich der AS 6) im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb südlich der AS 6 Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP mit integriertem LP) Flächennutzungsplan [76] im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft" (hellgrün) sowie im Westen als „Allgemeines Wohngebiet, geplant" (rot) dargestellt.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiet (GE) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans großteils nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

[76] Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft DREXL, KREUSS UND MALITZKE, 3. Änderung vom Juli 1997, rechtswirksam am 06.03.1998.
Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" - rechtswirksam ab 12.11.2014.

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

Landesentwicklungsprogramm

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern[77] (LEP Stand 01.01.2020) wie die Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung" oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten", werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ..." „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden" (LEP 1.1.1 Z).

- „(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten" (LEP 1.2.1 Z, auch LEP 3.1 - G). Diese Vorgaben werden hier im Kapitel Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB ab Seite 40 behandelt.

  „(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

  (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
  - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

  genutzt werden" (LEP 1.2.2).

- „(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden" (LEP 3.1 G).

- „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
  (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen" (LEP 3.2 Z). Diese Vorgaben werden hier im Kapitel Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB ab Seite 40 behandelt.

- „**Vermeidung von Zersiedelung**" „(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden" (LEP 3.3 G).

- „**Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**"
  „(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn …" (LEP 3.3 Z).

- „(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden" (LEP 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 (…)" (LEP zu 7.1.1 B).

- (Z)„Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen." (LEP. 7.1.2)

[77] LEP - https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...
LEP Stand: 1. Januar 2020 - https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020/ – Lesefassung Stand März 2021

- „(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten“ (LEP 7.1.6).
- „Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3 B).

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.“

Bei dem geplanten „Wohn, Misch- und Gewerbegebiet Weißenberg Ost“ handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes südlich der Kreisstraße AS 6 und widerspricht diesen Vorgaben nicht. Der Betrieb stellt eine „Einrichtung der Daseinsvorsorge“ dar. Der sogenannte „Hutzelhof“ produziert und vertreibt Bio-Lebensmittel, vorrangig zur regionalen Versorgung. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die Grundlagen geschaffen, um die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Zudem trägt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung im Osten von Weißenberg zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaufläche sowohl für Ortsansässige als auch für Mitarbeiter des Gewerbebetriebes bei. Somit wird auch ein Beitrag zur Reduzierung des Pendlerverkehrs geleistet.

Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

In der Karte „Landschaft und Erholung“[78] (siehe Abbildung 31) ist der Bereich um Weißenberg als ein „**Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**“ dargestellt (mit einer x-Schraffur). Es handelt sich hierbei um das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 28 – „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2.1).

„Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte Räume dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr. 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Sie bilden in der Regel den Grundstock für die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten und die Festsetzung von Naturparken. Als landschaftliches Vorbehaltsgebiet werden Räume benannt, die - charakteristische Landschaften darstellen, welche für die Leistungsfähigkeit oder die Wiederherstellung des Naturhaushaltes, für das Landschaftsbild oder für die Erholung von besonderer Bedeutung sind
- vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und als Freiräume besonderen ökologischen Wert besitzen
- zusammenhängende Waldgebiete darstellen und besondere Funktionen für Naturhaushalt und Erholung haben - als Seen-, Teich- und Flusslandschaften für Ökologie und Landschaftsbild wertvoll sind.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete können durch angemessene Erholungseinrichtungen bereichert und ergänzt werden“ (Regionalplan B I, zu 2.1).

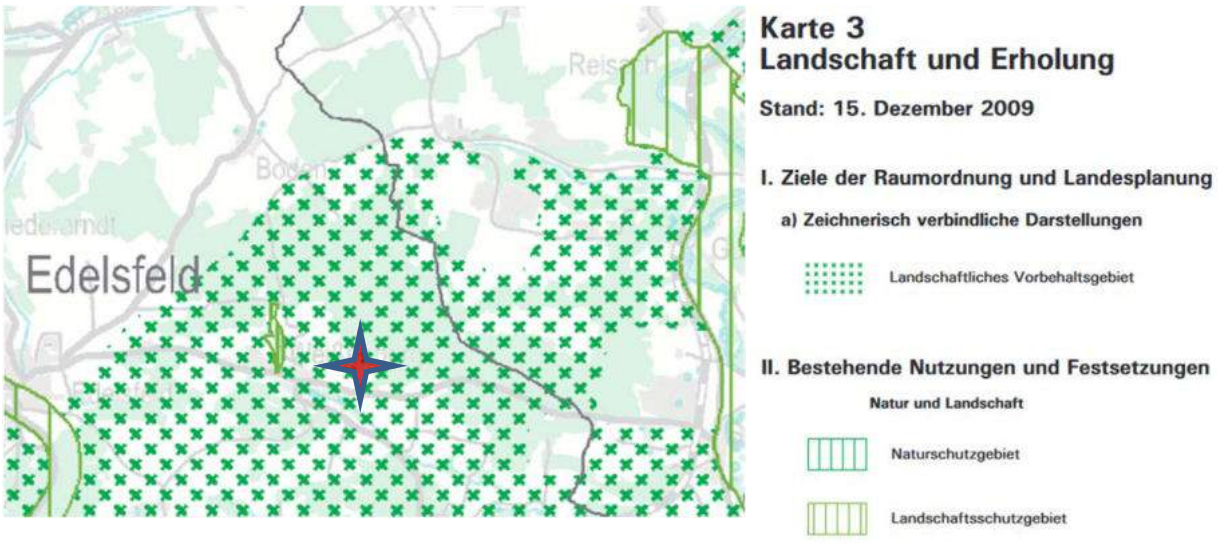


Abbildung 31: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Zielkarte 3

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 28 – „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“ wird wie folgt charakterisiert: „Die Oberpfälzer Kuppenalb ist durch eine große Zahl von Dolomitkuppen geprägt, welche die sonst intensiv landwirtschaftlich genutzte Hochfläche gliedern und eine relativ hohe Artenvielfalt aufweisen.“ (Regionalplan BI, S. 6)[79].

[78] Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6
[79] Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

Laut Begründungskarte 1 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im **Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland**.

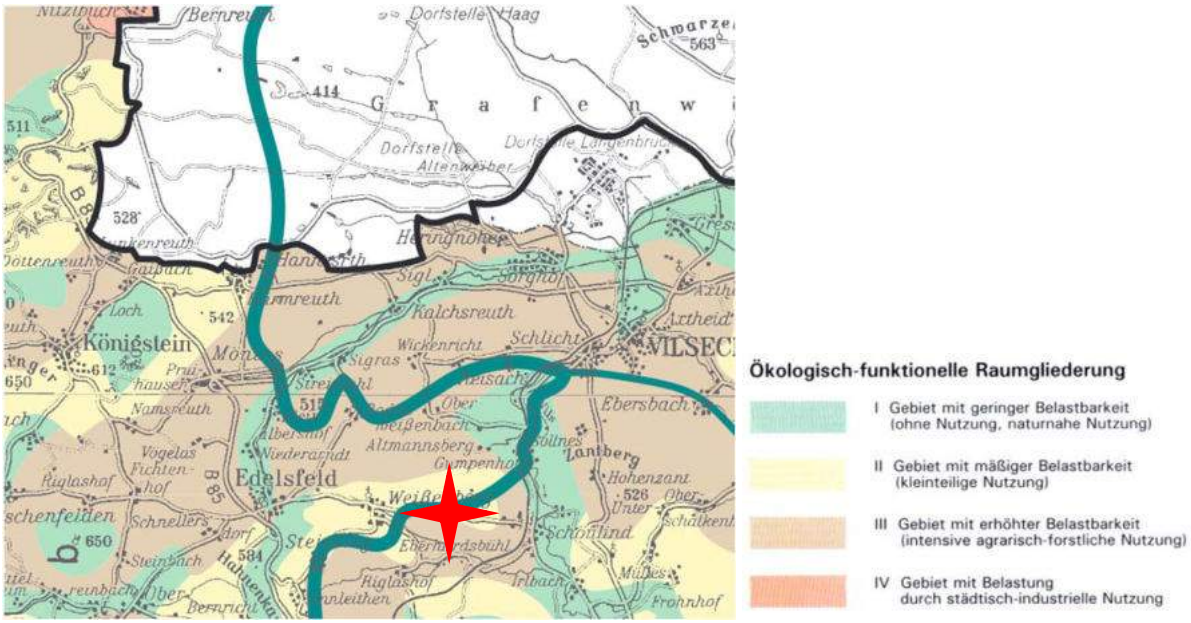


Abbildung 32: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 1 Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

Der Geltungsbereich liegt in einem „Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung" (siehe Abbildung 32).

„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).

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, die nicht oder nur teilweise kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

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

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Amberg-Sulzbach

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach[80] (ABSP, Hrsg. Bay. StMLU, März 2001) liegt der Geltungsbereich innerhalb des Schwerpunktgebietes „C- Hahnbacher Senke".

Als Ziele und Maßnahmen werden im ABSP u. a. genannt (Ziff. 4.6, ab S. 9):

„1. Sicherung und Optimierung des naturschutzfachlich erfassten Quellstandortes im Wäldchen südöstlich Kleinfalz:

- Unterlassung von Eingriffen
- Entwicklung der angrenzenden Waldbereiche zum standortgerechten Feuchtwald; allenfalls extensive forstliche Nutzung
- Verzicht auf weiteren Aufstau des Quellbachs; falls möglich Auflassen der Fischteiche bzw. Extensivierung der fischereilichen Nutzung.

2. Erhaltung und Optimierung des ehemaligen Bergbaugeländes Großenfalz:

- Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungskonzepts
- Erweiterung des bestehenden Naturschutzgebiets nach Norden und Osten (vgl. Karte 4, Abschn. 5.2).

3. Erhaltung, Optimierung und Vergrößerung des kleinen Feuchtkomplexes südlich Etzmannshof:

- Weiterführung der Pflege durch gelegentliche Mahd
- Erhaltung des Feuchtwaldbereichs
- Schaffung einer ungedüngten Pufferzone von mindestens 20 Metern, insbesondere um den Quellhang
- Offenlegung des Bachlaufs
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in der Bachaue; Umwandlung von Ackerflächen in Feuchtgrünland.

4. Förderung überregional und landkreisbedeutsamer Amphibien- und Libellenarten (vgl. Karte 2.1, Abschn. 3.1.5 und 3.1.6):

- Überprüfung aller Stillgewässer auf aktuelle Amphibien- und Libellenvorkommen; ggf. Extensivierung bzw. Auflassung von Teichen mit bedeutsamen Artvorkommen
- Zeitweise Neuschaffung von Kleingewässern
- Anlage von Pufferstreifen um die Stillgewässer bzw. Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf angrenzenden Flächen
- Ggf. Bau von Amphibientunneln an der Kreisstraße AS 11."

Die oben genannten Ziele und Maßnahmen betreffen keine Flächen im Änderungsbereich.

Im Änderungsbereich ist eine lokal bedeutsame ABSP-Flächen (B110.03) dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine biotopkartierte Gehölzstruktur (siehe auch Abbildung 34 auf Seite 126).

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes bei der Ausarbeitung der Planung: Im Zuge der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan wird die Biotopvielfalt gefördert durch Erhaltung vorhandener Strukturen sowie durch die Schaffung weiterer Verbundelemente.

[80] Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Amberg-Sulzbach, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, März 2001

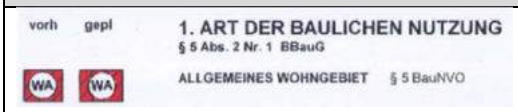
Darstellungen im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan und ihre Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung

Abbildung 33: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - Stand: 09.09.2014 parallele Änderung des FNP zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weißenberg-Ost“ (rechtswirksam ab 12.11.2014).

Planzeichenerklärung zur Änderung:

wo kriegen wir den **rechtswirksamen** her? Erledigt

Darstellung im wirksamen FNP / LP (Flächennutzungs- und Landschaftsplan[81])

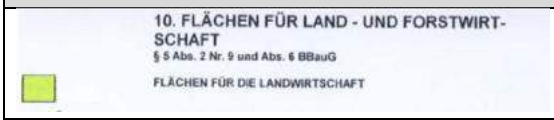


„Allgemeines Wohngebiet, gepl“

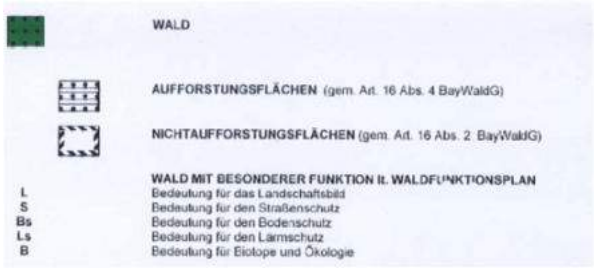
Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Edelsfeld wird die geplante Wohngebietsfläche im Osten von Weißenberg wie folgt beschrieben:
„b.) Erweiterung des WA-Gebietes am östlichen Ortsrand
Baufläche für ca. fünf Wohnhäuser nördlich der Kreisstraße, gegenüber der Hofstelle .Hutzelhof' und der Kläranlage, an einem leicht südexponiertem Gelände.
"Eine ... ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll ... vermieden werden" [LEP, Ziel 8 II 1.5]. Eine weitere Siedlungsentwicklung entlang der Straße sollte nicht stattfinden. Der Ortsrand ist neu aufzubauen, entlang der Straße sollte eine Allee gepflanzt werden. Ein ausreichender Abstand zu vorhandenen Gehölzen (kartierte Biotopkartierung) ist einzuhalten, weitere Rodungen von Hecken und Gehölzen sind zu unterbinden.“ (Quelle: Landschaftsplan, Seite 72).

[81] Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft DREXL, KREUSS UND MALITZKE, 3. Änderung vom Juli 1997, rechtswirksam am 06.03.1998.
Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost“ - rechtswirksam ab 12.11.2014.

Änderung des FNP / LP / Auswirkungen
Es erfolgt im westlichen Änderungsbereich neben der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet" (Teilflächen Fl.Nrn. 257, 258 sowie Fl.Nr. 259) auch die Ausweisung als „Mischgebiet" (Teilflächen Fl.Nrn. 254, 255, 257, 258). Derzeit werden die Flächen im geplanten WA-Gebiet bzw. MI-Gebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten ist zum Teil auch eine (nicht biotopkartierte) Gehölzstruktur betroffen. Hierfür ist eine Ersatzpflanzung (Ortsrandeingrünung) vorgesehen. Die Baumreihe (Allee) wird wie vorgegeben ergänzt. 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.

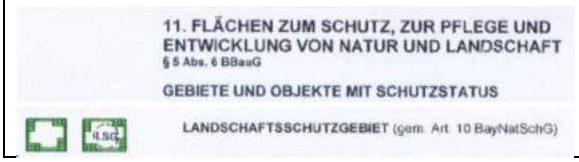
Darstellung im wirksamen FNP / LP (Flächennutzungs- und Landschaftsplan[82])
 „Flächen für die Landwirtschaft"

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.

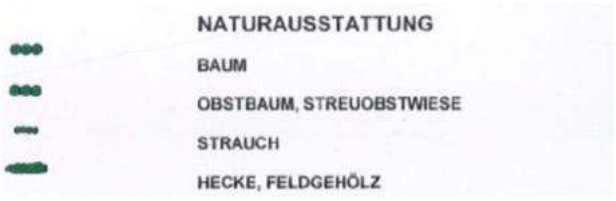
Darstellung im wirksamen FNP / LP	
	Der Geltungsbereich ist als „Nichtaufforstungsfläche" (Umrandung mit Schrägstrichen) dargestellt.

Änderung des FNP / LP / Auswirkungen
Es erfolgt keine Aufforstung, und auch keine Anpflanzungen mit waldartigem Charakter.

[82] Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft DREXL, KREUSS UND MALITZKE, 3. Änderung vom Juli 1997, rechtswirksam am 06.03.1998.
Letzter Stand im Ortsbereich Weißenberg ist die Änderung des Flächennutzungsplanes … im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Mischgebiet „Weißenberg-Ost" - rechtswirksam ab 12.11.2014.

Darstellung im wirksamen FNP / LP
 „Flächen zum Schutz … "

Änderung des FNP / LP / Auswirkungen
Die dargestellte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entspricht nicht mehr dem aktuell gültigen Stand. Weißenberg und die weitere Umgebung liegen **nicht in einem Landschaftsschutzgebiet** (Quelle: BayernAtlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/..., August 2021) Die biotopkartierte Gehölzstruktur (Biotop-Nr. 6436-0110-003)* ist von der Planung betroffen. Die Entfernung des Gehölzbestandes wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt; es erfolgen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan). *Lage und Beschreibung siehe auch unten bei „Schutzgebiete, Biotopkartierung" ab Seite 125.

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).

Schutzgebiete, Biotopkartierung

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet** gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie noch ein sonstiges Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet …). Zum etwa 350 m entfernten „LSG-00125.07 (AS-021) Weißenberg (Vogelschutzgebiet)" siehe Text und Abbildung auf Seite 44.

Gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht[83].

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Struktur in der **Biotopkartierung Bayern** erfasst und durch die geplanten Maßnahmen betroffen. Es handelt sich hierbei um „Gehölze bei Weißenberg" (Biotop-Nr. 6436-0110-003).
Beschreibung: „TF 110.03/.06: Kurze, weitgehend aus Schlehe aufgebaute Heckenstücke, TF .03 zusätzlich mit Holunder, Esche und Stiel-Eiche, TF .06 am Nordende mit

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

kleinflächigem Altgrasbestand. Saum und Unterwuchs überwiegend nitrophil." (Quelle: FIN-Web, Juli 2021)

Nördlich grenzt Biotop 6436-0110-002 (Feldgehölz, naturnah) an.

Abbildung 34: Schutzgebiete, kartierte Biotope und Geltungsbereich (Kartengrundlage: Luftbild mit Parzellengrenzen https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Nov. 2021).

Zeichenerklärung:

Rot waagrecht schraffiert	Biotope der Biotopkartierung Bayern
lila schräg schraffiert	Flächen im Ökoflächenkataster
Orange Linie	Änderungsbereich (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

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.

9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt-auswirkungen 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.

9.4 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.

9.5 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.

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

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Baugebiet Weißenberg Ost II" in der vorliegenden Fassung (mit Änderung des Flächennutzungsplans) wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Für den örtlichen Wohnbedarf in Weißenberg stehen aktuell keine anderen Flächen (auch in der Innenentwicklung) zur Verfügung. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes kann nicht in einem anderen Ort / Ortsteil erfolgen. Der zu erweiternde Betrieb ist grundsätzlich dazu bereit, **Leerstände in Weißenberg** zu nutzen, war hier aber bisher nicht erfolgreich (siehe die Auszüge aus dem Schreiben des Geschäftsführers des zu erweiternden Betriebes an die Gemeinde vom 06.01.2021 – ausführlicher ab Seite 40 des Textteils zum Bebauungsplan).

Es bleibt die **Nullvariante** als „Alternative" - keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und der Wohngebietsflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand:
Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine Gewerbegebiets-Ausweisung im Anschluss an bestehenden Gewerbeflächen verhindert werden; der örtliche Wohnbedarf könnte nicht gestillt werden. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen ohne Vorbelastung durch Straßen und bestehenden Gewerbeflächen und ohne Anschluss an bestehende Gewerbeflächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche an anderem Ort verbraucht werden und es müsste dort mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden. Zudem würden keine neuen Arbeitsplätze an diesem Standort in der Gemeinde geschaffen und die Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze wäre gefährdet.

Als **Alternative zur geplanten inneren Erschließung** wurde der zusätzliche Anschluss an den Wirtschaftsweg im Norden erwägt. Dies ist nicht machbar, da die Flächen nicht verfügbar sind. Deshalb bleibt allein der Anschluss an die Kreisstraße im Süden.

9.7 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.

9.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

9.9 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.

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für Ortsansässige und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes zu decken und damit einen Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr zu leisten. **Anlass** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen (nördlich der AS 6) im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb südlich der AS 6 Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Baugebiet Weißenberg Ost II" in der vorliegenden Fassung (mit Änderung des Flächennutzungsplans) wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Für den örtlichen Wohnbedarf in Weißenberg stehen aktuell keine anderen Flächen (auch in der Innenentwicklung) zur Verfügung. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes kann nicht in einem anderen Ort / Ortsteil erfolgen. Der zu erweiternde Betrieb ist grundsätzlich dazu bereit, **Leerstände in Weißenberg** zu nutzen, war hier aber bisher nicht erfolgreich (siehe die Auszüge aus dem Schreiben des Geschäftsführers des zu erweiternden Betriebes an die Gemeinde vom 06.01.2021 – ausführlicher ab Seite 40 des Textteils zum Bebauungsplan).

Es bleibt die **Nullvariante** als „Alternative" - keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und der Wohngebietsflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand:
Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine Gewerbegebiets-Ausweisung im Anschluss an bestehenden Gewerbeflächen verhindert werden; der örtliche Wohnbedarf könnte nicht gestillt werden. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen ohne Vorbelastung durch Straßen und bestehenden Gewerbeflächen und ohne Anschluss an bestehende Gewerbeflächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche an anderem Ort verbraucht werden und es müsste dort mit

nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden. Zudem würden keine neuen Arbeitsplätze an diesem Standort in der Gemeinde geschaffen und die Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze wäre gefährdet.

Als **Alternative zur geplanten inneren Erschließung** wurde der zusätzliche Anschluss an den Wirtschaftsweg im Norden erwägt. Dies ist nicht machbar, da die Flächen nicht verfügbar sind. Deshalb bleibt allein der Anschluss an die Kreisstraße im Süden.

Die **gewerblichen Erweiterungsflächen** liegen nördlich der Kr AS 6 im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb südlich der Kr AS 6.
Um die Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, erfolgt eine Abstufung von der Wohnbebauung am westlich gelegenen Ortsrand aus; von einem **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** - über ein **Mischgebiet (MI)** - bis zum **Gewerbegebiet (GE)**.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Die Fläche wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker oder intensives Grünland 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 teilweise hohe Grundflächenzahl (GE: 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. 5.200 m² möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa ² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (bzw. Altgrasflur auf den Böschungen entlang der Kr. AS 6).	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren; teilweise Entfernung von Gehölzstrukuren, u. a. Biotop-Nr. 6436-0110-003). Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Für die Entfernung der Gehölze sind Ersatzpflanzungen im Zuge der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und	gering bis mittel

	Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungs-maßnahmen (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
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).	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

(Quelle: Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 93f)

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

9.11 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, 11. Mai 2022 (mit redaktionellen Änderungen bis 04.05.2022)

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: 3_4_BP_6_7_FNP_Begründ_Umweltber_11Mai2022_St0405

10. Anhang zur Bedarfsbegründung

Im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung (im Westen) und an den zu erweiternden Betrieb (im Süden) sollen Wohn- und Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

10.1 Bauentwicklung und bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde – auf Grund des rein örtlichen Bedarfs mit Schwerpunkt auf den Ortsteil Weißenberg

Die Gemeinde führt ein **Leerstandsmanagement** durch. Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit" ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben. Der zu erweiternde Gewerbebetrieb ist grundsätzlich dazu bereit **Leerstände in Weißenberg** zu nutzen, war hier aber bisher nicht erfolgreich - eine Umnutzung vorhandener Gebäude oder landwirtschaftlicher Betriebe ist natürlich nur möglich, soweit die vorhergehende Nutzung aufgegeben wird, und die Besitzer zu diesem Schritt bereit sind. Siehe hierzu Kapitel 10.2.

10.1.1 Überblick über die Bauentwicklung und das Leerstandsmanagement:

Seit 2008 wurden in der Gemeinde Edelsfeld **8 Leerstände** beseitigt durch Abbruch und Neubau.

Seit 2008 wurden **42 Leerstände** beseitigt durch Umbau, Sanierung oder Erweiterung.

Seit 2008 wurden **36 Baulücken geschlossen** (Private Flächen ohne Bauverpflichtung).

Seit 2008 wurden **50 neue Wohnbau-Parzellen** in Baugebieten / Ortsabrundungen ausgewiesen.
In den ausgewiesenen Wohnbaugebieten sind aktuell (Stand Juli 2021) **alle Grundstücke verkauft oder reserviert** (jeweils mit Bauzwang).

Seit 2008 wurden in der Gemeinde Edelsfeld **8 gewerbliche Bestandsbetriebe erweitert**.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen stehen in Weißenberg nicht zur Verfügung (siehe Aufstellung und Abbildung unten).

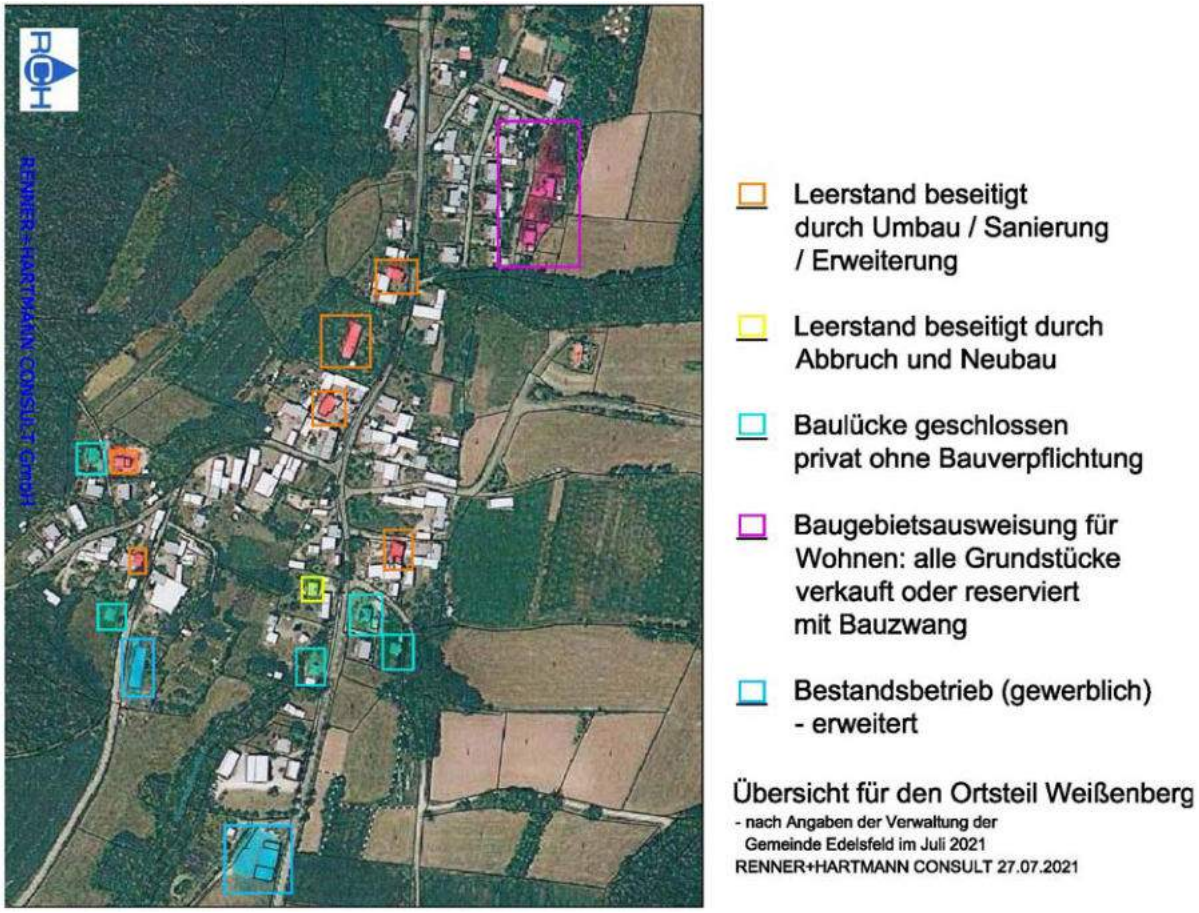


Abbildung 35: Übersicht gemeindliches Leerstandsmanagement für den Ortsteil Weißenberg.

Gemeinde Edelsfeld– Ortsteil Weißenberg– Gemarkung Weißenberg
Im **Ortsteil Weißenberg** wurden seit 2008 (Angaben Herr Bürgermeister Strehl im Juli 2021) ● **6 Leerstand** beseitigt durch Umbau, Sanierung oder Erweiterung. ● **1 Leerstand** beseitigt durch Abbruch und Neubau. ● **5 Baulücken geschlossen** (Private Flächen ohne Bauverpflichtung). ● **5 neue Wohnbau-Parzellen** in Baugebieten / Ortsabrundungen ausgewiesen. Alle Grundstücke sind **verkauft oder reserviert**, alle mit Bauzwang. ● **2 gewerbliche Bestandsbetriebe erweitert**. Sonstige in Weißenberg gelegene Wohnbau- oder Gewerbeflächen oder –gebäude sind nicht zur Befriedigung des örtlichen Bedarfs geeignet. Es wurde auch versucht weniger genutzte Gebäude anzumieten, um weiteren Wohnraum für Betriebsangehörige des zu erweiternden Gewerbebetriebes zu schaffen. Dies ist zum jetzigen Stand (Juli 2021) nur für ein Mietshaus gelungen. Neben dem Wohnbedarf für Betriebsangehörige sind auch weitere Anfragen von Ortsansässigen eingegangen.
sonstige Ortsteile – Gemarkung -/-
In den sonstigen Ortsteilen von Edelsfeld gelegene Wohnbau- oder Gewerbeflächen oder –gebäude sind nicht zur Befriedigung des örtlichen Bedarfs in Weißenberg geeignet.

10.2 Weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden, sowie der **örtliche Bedarf an Wohnbauflächen für Ortsansässige und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes** gedeckt werden (gleichzeitig ein Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr). Der südlich der AS 6 gelegene zu erweiternde Gewerbebetrieb hat bereits versucht **Leerstände in Weißenberg** zu nutzen, war hier aber bisher nicht erfolgreich (siehe die Auszüge aus dem Schreiben des Geschäftsführers des zu erweiternden Betriebes an die Gemeinde vom 06.01.2021: „*…In den letzten Jahren haben wir immer wieder versucht, bestehende Alt-Hofstellen oder Dorf-Anwesen zur Nutzung zu pachten oder auch langfristig zu übernehmen …*" – ausführlicher ab Seite 40 des Textteils zum Bebauungsplan. Es wurde auch versucht weniger genutzte Gebäude anzumieten, um weiteren Wohnraum für Betriebsangehörige des zu erweiternden Gewerbebetriebes zu schaffen. Dies ist zum Stand Juli 2021 nur für ein Mietshaus gelungen). Neben dem Wohnbedarf für Betriebsangehörige sind auch weitere Anfragen von Ortsansässigen eingegangen.

Die Gemeinde führt ein **Leerstandsmanagement** durch (siehe oben). Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit" 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 qualitätsvollen 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 Informationsausstauch 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 Baugrundstücken 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)

Im Ortsteil Weißenberg kann, auf Grund der fehlenden Alternativen für Gewerbe-Erweiterungsflächen und Wohnbauflächen (einschließlich Leerstände …) dem örtlichen Bedarf nur wie in der Begründung aufgezeigt nachgekommen werden.