

# Gemeinde Ebermannsdorf

Landkreis Amberg-Weizsach

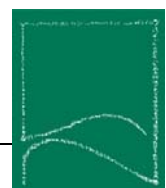
Schulstraße 8 92263 Ebermannsdorf



Verbindlicher Bauleitplan  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Bebauungsplan Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet  
Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf Schafhof III (Ost) vom  
23.02.2015

1. Änderung  
Industriegebiet Schafhof III (Ost)  
- Logistikzentrum und weitere Industrieansiedlung -  
Umweltbericht

Vorentwurf: 30.07.2018  
Entwurf:  
Endfassung:



---

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung .....	4
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit.....	6
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.3 Schutzgut Boden.....	11
2.4 Schutzgut Wasser .....	12
2.5 Schutzgut Luft/Klima .....	12
2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung .....	13
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
2.8 Biologische Vielfalt .....	14
2.9 Wechselwirkungen.....	14
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung....	14
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	15
4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	15
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	29
6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen .....	29
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	30
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	31
9. Anhang .....	32

## 1. Einleitung

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

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

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

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

Der vorliegende Umweltbericht gibt die Auswirkungen der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in Bezug auf den Ursprungsbebauungsplan wieder.

Zusätzlich kann auf Informationen aus den Umweltberichten des Ursprungsbebauungsplans sowie zur Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie von SAP und UVS zurückgegriffen werden.



Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung Baugebiet

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Ebermannsdorf beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Baugebiet „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf Schafhof III“.

Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 24,5 ha. In der Ursprungsplanung ist für diesen Bereich Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) sowie Sondergebiete für Handel und Dienstleistungen sowie Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf sowie Blockheizkraftwerk.

Zukünftig wird der Bereich ausschließlich als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen, die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt entsprechend im Parallelverfahren.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft durchgeführt worden.

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

Laut **Landesentwicklungsprogramm** ist das überplante Gebiet als ländlicher Raum, Stadt- und Umlandbereich, eingestuft. Der ländliche Teilraum soll gemäß diesem Programm in besonderem Maß gestärkt werden.



Zudem ist der Bereich als gewerblich/industrieller Standortbereich SB 6 vorgesehen.

Gemäß **Teilraumgutachten A6** ist der vorgesehene Planungsraum Schwerpunktstandort für eine weitere Entwicklung von Gewerbestandorten.

Im **Flächennutzungsplan** ist der betreffende Bereich bisher als Fläche für

Sondergebiet (SO) Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf

Gewerbegebiet (GE)

Industriegebiet (GI)

dargestellt. Zukünftig erfolgt die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ G.

Mit Bekanntmachung vom 20.12.2012 wurde der Landschaftsteil „Schutzstreifen entlang der B 85 neu“ in den Gemeindegebieten von Ebermannsdorf, Kümmerbruck und Freudenberg, Landkreis Amberg-Weizsach aus dem Geltungsbereich der **Landschaftsschutzgebiete** entfernt.

Der überplante Bereich befindet sich deshalb nun nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Es sind weder Naturparks noch Wasserschutzgebiete überplant, ebenso sind weder im Planungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete vorhanden.

Fachpläne und –programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehenen Flächen nicht vorhanden.

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

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

### 2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Der Geltungsbereich der Änderung ist bislang für die Nutzung als Industrie-, Gewerbe- sowie Sondergebiet vorgesehen.

Durch die vorgesehene Änderung in ein ausschließliches Industriegebiet ist keine Änderung der Auswirkungen auf den Menschen bzw. die Gesundheit veranlasst.



Durch die veränderte Art der Erschließung stehen zukünftig zwar weniger öffentliche Verkehrswege zur Verfügung. Auf Grund der Lage innerhalb des Industrie-/Gewerbegebiets ist die Bedeutung für Erholungsnutzung o.ä. jedoch nicht ausschlaggebend.

## Ergebnis

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

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit:</b>
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Charakteristisch für die wenig ertragreichen Kies- und Sandböden der Freihölser Senke sind die ausgedehnten Nadelwälder des Freihölser Forstes, die insgesamt mehr als 60 % der Naturraumfläche bedecken und sich vom Haidweiher bis zur Landkreisgrenze erstrecken. Sie werden von Nordwest nach Südost von der Bundesstraße 85, der Staatsstraße ST 2151 und der Bahnlinie Schwandorf-Amberg zerschnitten. Seit der Fortführung der A6 ist der Waldgürtel auch in West-Ost-Richtung durchschnitten.

Die dominierende Baumart ist die Kiefer, Mischwälder findet man nur sehr kleinflächig und selten.

Vgl. ABSP Lkr. Amberg-Sulzbach, 2001

Kleinstrukturen kommen im gesamten Naturraum nur vereinzelt vor.

Zusammenfassend lässt sich jedoch festhalten, dass die naturräumliche Untereinheit „Freihölser Senke“ eine Vielzahl wertvoller Biotope und Komplexlebensräume aufweist, die teilweise auf Grund ihrer Größe und Unzugänglichkeit zu den besten des Landkreises gehören und von überregionaler bis landesweiter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Durch die bereits vorgesehene Nutzung der Flächen durch den Ursprungsbebauungsplan sind in diesem Bereich – mit Ausnahme der Ausgleichsflächen in den Randbereichen – keine wertvollen Biotope und Komplexlebensräume zu erhalten. Diese Ausgleichsflächen werden durch die geplante Änderung jedoch nicht betroffen sondern identisch beibehalten.

Durch die vorgesehene Änderung im Erschließungssystem erfolgt zukünftig keine Durchgrünung mehr mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum. Zudem erfolgt die Änderung der Festsetzung zur Eingrünung

von Parkplatzbereichen. Im Bereich der Parkplätze müssen zukünftig weniger Bäume gepflanzt werden, statt dessen sind mehr Bäume für versiegelte bzw. überbaute Grundstücksflächen zu pflanzen, so dass insgesamt keine wesentliche Änderung bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume im Geltungsbereich zu erwarten ist.

Die ursprünglich vorgesehene Verpflichtung zu Fassadenbegrünung entfällt. Zukünftig können lt. Änderungsverfassung ersatzweise auch Wildgehölzhecken gepflanzt werden, um entsprechenden Lebensraum zu schaffen und Durchgrünung, Luftbefeuchtung und Staubbindung im Geltungsbereich sicher zu stellen. Anstelle der verpflichtenden Begrünung von Flachdächern – sofern nicht durch Photovoltaik belegt, sind nun mindestens 20 % der Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Schaffung von Retentionsraum, Fläche für Staubbindung und Ersatz-Lebensraum für Kleinlebewesen ist damit sicher gestellt.

Im Rahmen der SAP wurden folgende Maßnahmen ausgearbeitet, die als verbindliche Festsetzung auch in den Bebauungsplan zu übernehmen sind:

#### **„a) CEF-Maßnahmen ( im Sinne des § 44 BNatSchG)**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures) sind erforderlich:

##### **CEF 1 Anbringen von Fledermauskästen**

In den umgebenden Waldflächen werden als Ersatz für potentielle Spalten- und Rindenverstecke für Fledermäuse in Bäumen, die sich in den Rodungsflächen befinden, 50 handelsübliche Fledermauskästen unterschiedlicher Typen an geeigneten Stellen in den verbleibenden Waldflächen an 17 Standorten angebracht. Eine Wartung und Überprüfung der Kästen findet fortlaufend in einem Zeitabstand von zwei Jahren statt.

Bereits vorhandene Kästen der Staatsforsten werden umgesetzt.

##### **b). Artenschutzrechtliche Maßnahmen ( im Sinne des § 44 BNatSchG)**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

##### **aV 1 Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zum Schutz für Gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt die Entfernung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut, Nist- und Aufzuchtzeit, also in der Zeit von 01. Oktober bis 28/29. Februar eines Jahres. Die Entfernung des Waldes erfolgt sukzessive je nach Erfordernis beim Fortschritt der Erschließung.

##### **aV 2 Entwicklung von Biotopbäumen**



In benachbarten Gemeindewald werden 20 ältere Bäume (Eiche, Kiefer, Zitterpappel, Rotbuche und Fichte) ausgewählt, die sich zu Biotopbäumen entwickeln werden. Die Bäume werden mit Plaketten markiert und die GPS-Koordinaten erfasst. Die Standorte der Biotopbäume werden so gewählt, dass keine Verkehrssicherungsmaßnahmen erforderlich werden und die Bäume bis zu ihrem natürlichen Lebensende verbleiben können.

### **aV 3 Waldentwicklungsziel für die Aufforstungen in den Ausgleichsflächen**

Naturnahe Waldentwicklung zu einem Waldtyp entsprechend der Klasse II des Naturschutzkonzeptes der Bayerischen Staatsforsten; im Einzelnen:

70 % der Bestandsfläche mit Baumarten der natürlichen Waldgesellschaft: Waldmeister - bzw. Hainsimsen-Buchenwald, erlenreiche Säume mit Sandbirke an feuchten Stellen sowie Waldkiefer an sehr trockenen Stellen; eingeplant werden auch lichte Stellen sowie Bereiche mit Blößen und breiten Säumen.

Zielalter der oberen Baumschicht: 140 Jahre bei Rot- und Weißbuche, Eiche und Kiefer bei Erle 80 Jahre

Anzahl Biotopbäume (noch lebende Bäume mit Mulm- oder Faulstellen, Baumhöhlen, Kronentotholz, Rissen oder Baumpilzen): 10 Stück pro Hektar

Ziele für Totholz: Über einen Zeitraum von 40 Jahren werden als dauerhaftes Ziel mind. 40 Vorratsfestmeter liegendes und stehendes Totholz (einschließlich Ast- und Stockholz) pro Hektar (Vfm/ha) angestrebt. Dieses ist sukzessive in 10-Jahresschritten aufzubauen. Zum Start werden Baumstämme und Wurzelstöcke eingebracht.

Totholzvorrat nach

10 Jahren: mind. 10 (Vfm/ha)

20 Jahren: mind. 20 (Vfm/ha)

30 Jahren: mind. 30 (Vfm/ha)

40 Jahren: mind. 40 (Vfm/ha)

### **aV 4 Anlage von Habitaten für die Zauneidechse**

Entlang der Süd- und Westgrenze des Gewerbegebietes werden die Randzonen zum Gewerbegebiet mit Habitatslementen für die Zauneidechse versehen. Hierzu gehören Steinhaufen (auch teilweise eingegraben), ebenerdig eingebrachte Stein- und Sandlinsen, Holzstapel sowie vegetationsarme Säume mit offenen Sandstellen. Auf den beiden externen Ausgleichsflächen werden ebenfalls Habitatslemente für Zauneidechsen angelegt.

## **c). Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (im Sinne des § 45 BNatSchG)**

### **aE 1 Anlage eines Laichgewässers für den Moorfrosch**

Innerhalb der Staatsforstflächen wird ein rund 500 m<sup>2</sup> großes Laichgewässer für den Moorfrosch in einer Vernässungszone angelegt, das auch gleichzeitig der Großen Moosjungfer als Larvengewässer dienen kann. Hierzu wird an einem bestehenden Graben ein ca. ein Meter hoher Damm mit Aushubmaterial angelegt. In der Vertiefung sammelt sich Wasser aus der Vernässungszone (Graben bleibt durchgängig erhalten). Die dort

wachsenden Gehölze werden nicht entfernt und sterben mit der Zeit ab, wodurch sich stehendes und liegendes Totholz entwickelt.

Um das Laichgewässer entsteht eine erweiterte Vernässungszone mit Erlen- und Birkenbestockung, die einen günstigen Sommerlebensraum für den Moorfrosch darstellt.

Übersichtskarte: Ausgleichsmaßnahme A3

#### **d). Empfehlung für freiwillige Maßnahmen**

Folgende freiwillige Maßnahmen werden empfohlen:

##### **- Anbringung von handelsüblichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse**

Zur Stützung des Bestands von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten soll als freiwillige Leistung für bauwillige Firmen eine Empfehlung aufgenommen werden. An den Gebäuden sollen handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

##### **- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**

Sollten Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet werden, müssen 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. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

#### **e) Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (im Sinne des § 45 BNatSchG)**

Von den in Bayern vorkommenden, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wurden im Planungsgebiet Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Vögel nachgewiesen, die dort auftreten oder potenziell auftreten können.

Bei den im Gebiet auftretenden Fledermäusen (*Barbastella barbastellus*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis brandtii*, *Myotis daubentonii*, *Myotis myotis*, *Myotis nattereri*, *Myotis mystacinus*, *Nyctalus noctula*, *Pipistrellus nathusii*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Pipistrellus pygmaeus* und *Plecotus auritus*) werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen und der Umsetzung von CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist für diese Arten nicht erforderlich.

Bei den im Gebiet auftretende Reptilienart Zauneidechse (*Lacerta agilis*) werden trotz der Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen und der Umsetzung von CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt, da Tötungen bauzeitlich nicht auszuschließen sind.

Gleiches gilt für die im Gebiet angetroffenen Amphibienart Moorfrosch (*Rana arvalis*). Für den Moorfrosch sind baubedingte Tötungen nicht auszuschließen. Es wird ein Antrag auf Ausnahme gem. § 45 BNatSchG für die beiden Reptilien- und Amphibienarten gestellt.

Für die betroffenen europäischen Vogelarten kann aufgrund der Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen die Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen ist nicht erforderlich.

Für die genannten, im Planungsgebiet angetroffenen oder potenziell vorkommenden Vogelarten sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Erhalt der kontinuierlichen Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterungen der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht gegeben ist.

Bei keiner weiteren Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 sowie §44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt. Diesbezüglich erfolgt auch keine Schädigung von Arten und ihren Lebensräumen im Sinne des § 19 (1) BNatSchG.“ (SAP 2013)

Die Einhaltung der CEF, aE und aV Maßnahmen, wie in der saP zum Ursprungsbebauungsplan beschrieben, sind unbedingt einzuhalten.

### Ergebnis

Auf Grund der Änderungsplanung sind durch die vorgesehenen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

### 2.3 Schutzgut Boden

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans werden über die Ursprungsplanung hinaus keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Boden zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert mit 0,8 beibehalten.

### Ergebnis

Auf Grund der Änderungsplanung sind keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Gesamtbewertung Boden
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

## 2.4 Schutzgut Wasser

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans werden über die Ursprungsplanung hinaus keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Wasser zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert mit 0,8 beibehalten.

### Ergebnis

Auf Grund der Änderungsplanung sind keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Wasser
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

## 2.5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans werden über die Ursprungsplanung hinaus keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Luft/Klima zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unverändert mit 0,8 beibehalten, die Durchgrünung des Gebietes – wenn auch in etwas abgewandelter Form – bleibt erhalten.

Durch die zukünftige Nutzung als reines Industriegebiet, statt bisher Industrie-, Gewerbe- und Sondergebieten wird zwar anderen Betriebsgruppen die Möglichkeit zur Ansiedlung geboten. Im Verhältnis zur ursprünglich gesehenen Nutzung ist jedoch nicht mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut gerechnet.

**Ergebnis**

Auf Grund der Änderungsplanung sind keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Luft / Klima</b>
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

**2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung**

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans werden über die Ursprungsplanung hinaus keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Landschaft / Erholung zulässig.

**Ergebnis**

Auf Grund der Änderungsplanung sind keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft / Erholung zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Landschaft / Erholung</b>
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

**2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt. Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht bekannt. Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans werden deshalb keine Kultur- bzw. Sachgüter beeinträchtigt.

<b>Gesamtbewertung Landschaft / Erholung</b>
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

## 2.8 Biologische Vielfalt

Die Artenzusammensetzung ist bei Verwirklichung der Ursprungsplanung sowie bei der nun vorgesehenen 1. Änderung als identisch einzustufen.

### Ergebnis

Auf Grund der Änderungsplanung sind keine relevanten Auswirkungen für das Schutzgut Biologische Vielfalt zu erwarten.

Gesamtbewertung Biologische Vielfalt
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

## 2.9 Wechselwirkungen

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

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die vorgesehene Änderung der Bauleitplanung ist keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten bei Verwirklichung des Ursprungsbebauungsplans zu erwarten. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert und damit das Spektrum sinnvoller Vermeidungsmaßnahmen vollständig umgesetzt:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch (Lärm, Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung / Eingrünung von Parzellen und insbesondere Parkplätzen</li> <li>• Verpflichtende Dachbegrünung</li> </ul>
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung / Eingrünung von Parzellen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung / Eingrünung von Parzellen</li> </ul>
Grund- und Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung / Eingrünung von Parzellen</li> <li>• Verpflichtende Dachbegrünung.</li> </ul>
Klima und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung / Eingrünung von Parzellen</li> <li>• Verpflichtende Dachbegrünung.</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung / Eingrünung von Parzellen</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, befinden sich jeweils bei der Beschreibung dieser.

### 4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Durch die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen – unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung – keine weiteren naturschutzfachlich relevanten Eingriffe.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch wie im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen umzusetzen.



**Nachrichtlich sind dies:**

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Intern: Auflichten durch Einzelstammentnahme Einbringen einzelner Laubgehölze Gezielte Entwicklung für Moorfrosch	4.560 m <sup>2</sup>	0,3	1.368 m <sup>2</sup>
A1 (extern) – Gemarkung Diebis Aufforstung mit standortgerechtem Wald	34.020 m <sup>2</sup>	2,0	68.040 m <sup>2</sup>
Erhalt vorh. Waldbestand	<u>600 m<sup>2</sup></u> 34.620 m <sup>2</sup>	0,0	<u>0,0 m<sup>2</sup></u> 68.040 m <sup>2</sup>
A2 (extern) – Gemarkung Brudersdorf Flächenextensivierung Feuchtbereich Aufforstung Struktur. Extensivland Waldumbau Bachbereich Waldumbau Buchen/Eichen Erhalt bestehendes Biotop	12.990 m <sup>2</sup> 17.750 m <sup>2</sup> 59.686 m <sup>2</sup> 2.545 m <sup>2</sup> 7.530 m <sup>2</sup> <u>1.000 m<sup>2</sup></u> 101.501 m <sup>2</sup>	2,0 2,0 1,5 0,7 0,6 0,0	25.980,00 m <sup>2</sup> 35.500,00 m <sup>2</sup> 89.529,00 m <sup>2</sup> 1.781,50 m <sup>2</sup> 4.518,00 m <sup>2</sup> <u>0,00 m<sup>2</sup></u> 157.308,50 m <sup>2</sup>
A3 (extern) – Gemarkung Diebis Entwicklung von Feuchtbereichen im Wald Gezielte Entwicklung für Moorfrosch	Ca. 500 m <sup>2</sup>	1,0	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			227.216,5m <sup>2</sup>
			Entspr. 22,7 ha
<b>Ausgleichserfordernis (Soll)</b>			19,2 ha
<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz</b>		<b>Rest</b>	3,5 ha

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Gemeinde zumindest gleichzeitig mit dem Beginn der Rodungsarbeiten zu verwirklichen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen.
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach mitgeteilt werden.

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 des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Weizsach, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Der Überschuss an erbrachter Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto der Gemeinde Ebermannsdorf gutgeschrieben.

Interner Ausgleich				
Gemarkung / Flurnummer	Gemarkung Diebis Flnr. 644 (Teilfläche) 4.560 m <sup>2</sup>			
Besitzverhältnisse Rel. Belastungen	Eigentum Gemeinde Ebermannsdorf ---			
Flächengröße	4.560 m <sup>2</sup>			
derzeitige Nutzung / Bestand	Kiefernwald, teilweise vernässte Bereiche, Graben			
hpnV	Hainsimsen-Buchenwald			
Vorhandene Schutzgebiete	---			
Belastungen	---			
Entwicklungsziel	Lebensraum für Moorfrosch Kiefernwald mit Feuchtbereichen Habitate für Zauneidechsen			
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rodung von Einzelbäumen mit mehr als 5 m Höhe durch Einzelstammentnahme über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren</li> <li>▪ Sicherung der Feuchtbereiche und des vorhandenen Bodens, einzelner Biotopbäume</li> <li>▪ Einbringen einzelner Laubbäume (Buche), ca. 10 %</li> <li>▪ Errichtung Lesesteinhaufen/Totholzstapel</li> </ul>			
Pflegekonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kontrolle und Lenkung der Entwicklung</li> </ul>			
Entwicklungszeitraum Reifegrad	unter optimaler, fachgerechter Pflege 10 Jahre			
Anrechnungsfaktor	0,3			
Anrechnungsfläche	4.560 m <sup>2</sup> x 0,3 = 1.368 m <sup>2</sup>			
Kosten	Menge	EP/EUR	GP	
	Bereitstellung Fläche (anteilig)	1.368 m <sup>2</sup>	3,50 €	4.788,00 €
	Einzelstammentnahme über 5 Jahre	Pausch	200,00 €	1.000,00 €
	Anpflanzung Laubbäume	30 Stk.	4,00 €	120,00 €
	Lesesteinhaufen/Totholzstapel	3 Stk	250,00 €	750,00 €
	Wildschutzzaun	200 m	12,00 €	2.400,00 €
	Fertigstellungspflege (x 3 Jahre)	pausch	300,00 €	900,00 €
	Pflege bis Erreichung Reifegrad (x 7 Jahre)	pausch	200,00 €	1.400,00 €
			(brutto)	11.358,00 €
	Kosten je m <sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche	8,30 € / m <sup>2</sup>		



Bestand, 23.04.2013

<b>Externer Ausgleich</b>	<b>A1</b>			
Gemarkung / Flurnummer	Gemarkung Diebis Flnr. 541/6            13.630 m <sup>2</sup> Flnr. 541/7            10.220 m <sup>2</sup> Flnr. 541/9            10.770 m <sup>2</sup>			
Besitzverhältnisse Rel. Belastungen	Eigentum Gemeinde Ebermannsdorf ---			
Flächengröße	34.620 m <sup>2</sup>			
derzeitige Nutzung / Bestand	Ackerland, im Westen kleiner Teilbereich Wald (ca. 600m <sup>2</sup> )			
hpnV	Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald			
Vorhandene Schutzgebiete	---			
Belastungen	---			
Entwicklungsziel	Standortgerechter Buchenwald			
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einsetzen von standortgerechten, autochtonen Pflanzenmaterial, vor allem Buchen (<i>Fagus sylvatica</i>), mit geringen Anteilen von Eichen (<i>Quercus petraea</i>, <i>Quercus robur</i>), Hainbuchen (<i>Carpinus betulus</i>) und <i>Betula pendula</i>,</li> <li>▪ Pflanzabstand Wald: 1,50 m x 1,50 m, <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umzäunen des Gesamtfläche zum Schutz des Aufwuchses</li> </ul> </li> </ul>			
Pflegekonzept	Die ersten 3 Jahre nach Aufforstung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausmähen des Unterwuchses zur Entwicklungsförderung</li> <li>▪ Kontrolle und Unterhalt des Wildschutzzauns</li> </ul> Folgejahre: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kontrolle und Lenkung der Entwicklung (s.a. SAP)</li> </ul>			
Entwicklungszeitraum Reifegrad	unter optimaler, fachgerechter Pflege Wald: 50 Jahre			
Anrechnungsfaktor	2,0			
Anrechnungsfläche	34.020 x 2,0 = 68.040 m <sup>2</sup>			
Kosten		Menge	EP/EUR	GP
	Bereitstellung Fläche	34.620 m <sup>2</sup>	3,50	121.170 €
	Anpflanzung Laubbäume	15.120 Stk.	4,00	60.480 €
	Wildschutzzaun	770 m	12,00	9.240 €
	Fertigstellungspflege (x 3 Jahre)	34.020 m <sup>2</sup>	1,00	102.060 €
	Pflege bis Erreichung Reifegrad (x47 Jahre)	34.620 m <sup>2</sup>	0,05	81.357 €
				(brutto) 374.307 €
Kosten je m <sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche	5,50 € / m <sup>2</sup>			

## Bestand



Externer Ausgleich	A2
Gemarkung / Flurnummer	Gemarkung Brudersdorf Flnr. 820            1.490 m <sup>2</sup> Flnr. 822            74.095 m <sup>2</sup> Flnr. 849            25.916 m <sup>2</sup>
Besitzverhältnisse/ Rel. Belastungen	Eigentum Gemeinde Ebermannsdorf
Flächengröße	101.501 m <sup>2</sup>
derzeitige Nutzung / Bestand	Ackerflächen, Grünland, teilweise vernässt (ca. 2 ha) Teilfläche (ca. 1 ha) mit Wald bestockt (entlang Bach Fichte, sonst überwiegend Kiefer mit einzelnen Fichten und Eichen) Teilfläche (ca. 1.000 m <sup>2</sup> ) Biotop gem. Flachlandkartierung
hpnV	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald
Vorhandene Schutzgebiete	Naturpark 00008 – BAY-13 Oberpfälzer Wald LSG 00567.01 – LSG-13 LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone) Flachlandbiotopkartierung, Teilfläche 0085-001 (am Stockbach)/Flnr. 849/ Flnr. 822
Belastungen	Ferngasleitungsrecht für die Ruhrgas AG, Essen (Flnr. 822) Fernmelde- und Messkabelrecht für die Ferngas Nordbayern GmbH (Flnr. 822) Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flnr. 834, 825, 822/4 (Flnr. 822) Ggf. können noch bergbauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Entwicklungsziel	<p>Extensivwiese Schaffung von Tümpel- und Feuchtbereichen und offene Fließgewässer Magerbereiche durch teilweisen Oberbodenabtrag Strukturanreicherung durch Totholz- und Lesesteinhaufen Waldsaumausbildung, Feldgehölze Streuobst Standortgerechter Mischwald</p>
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oberbodenabtrag, Tiefe ca. 20 cm, auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>, Ausbildung von Ranken mit Abtragsmaterial, Selbstbegrünung im Bereich des Abtrags</li> <li>▪ Ausbildung von Mulden als Feucht/Tümpelbereiche (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) sowie Renaturierung von Gewässerverlauf, Öffnung von Drainagen und Verrohrungen durch Aufweitungen und Laufverlängerung (ca. 400 m)</li> <li>▪ Ansaat Extensivwiese durch Heudrusch-Verfahren (Material von artenreicher Extensivwiese aus der Umgebung)</li> <li>▪ Ausbildung von Totholz- und Lesesteinhaufen, je 10 Stk.</li> <li>▪ Anlage von Saumstreifen (Hochstauden), ca. 3.500 m<sup>2</sup> (Selbstbegrünung)</li> <li>▪ Feldgehölze, Breite ca. 8 m, Länge ca. 500 m, heimische, standortgerechte Arten aus autochtoner Aufzucht Pflanzqualität Sträucher mind. 60/80 cm</li> <li>▪ Anlage von Streuobst (6 Bäume)</li> <li>▪ Anlage von Baumreihe entlang bestehendem Weg und entlang Bach/Weiher</li> <li>▪ ökologischer Waldumbau: Umbau in potenziell natürliche Vegetation Entlang Bach (ca. 2.545 m<sup>2</sup>): Rodung der vorhandenen Fichten, Anpflanzung von Erle und Esche mit einzelnen Eichen Hangbereich (ca. 5.170m<sup>2</sup>): Schirmhieb in 3 Schritten, Entnahme aller Fichten und Kiefern (mit Ausnahme potenzieller Biotopbäume), Anpflanzung von Buchen, Rückegassen alle 25 m mit 4 m Breite berücksichtigen Oberkante (ca. 2.360m<sup>2</sup>): stärkere Auflichtung, Anpflanzung von Eichen.</li> <li>▪ standortgerechte Aufforstung inkl. Waldsaum Einsetzen von standortgerechten, autochtonen Pflanzenmaterial, vor allem Eichen (<i>Quercus petraea</i>), dazu Linde oder Hainbuch, am Waldsaum auch mit Kirsche</li> <li>▪ Pflanzabstand Wald: 1,50m x 1,50m, Waldsaum 1m x 1,50m</li> </ul>



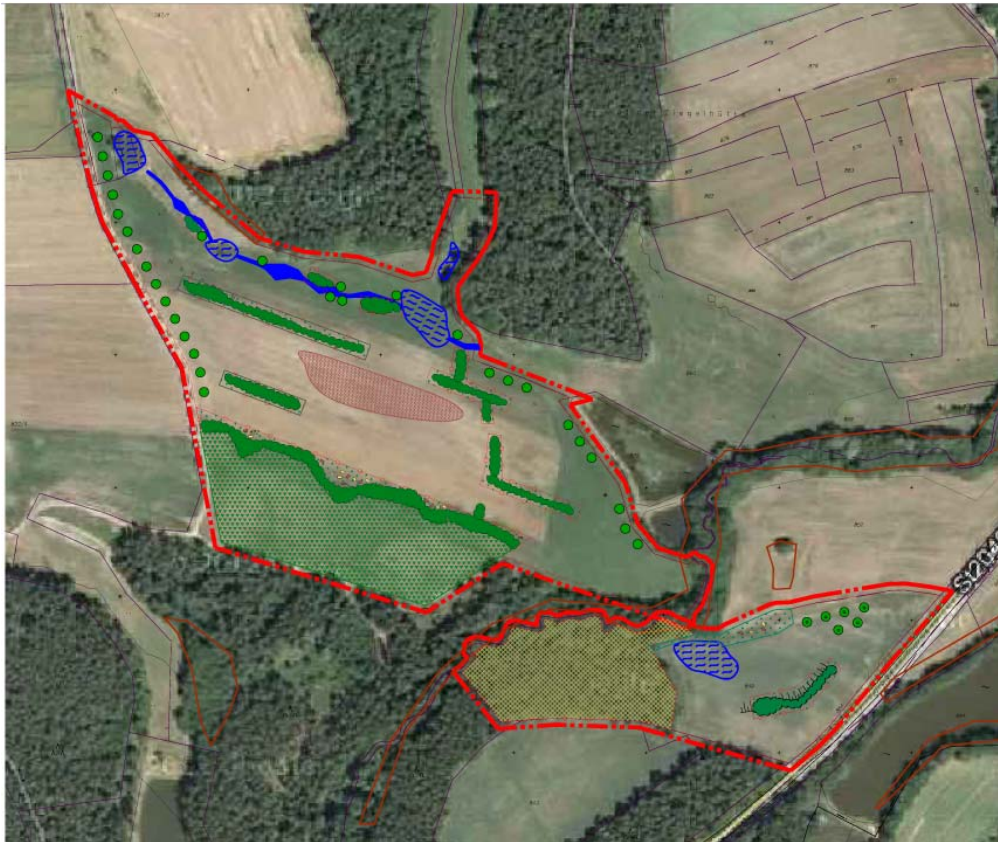
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Sicherung des bestehenden Biotops</li> </ul> <p>Für die vorgesehenen Maßnahmen am Bach muss eine wasserwirtschaftliche Genehmigung vor dem Bau eingeholt werden.</p>
Pflegekonzept	<p>Wiesebereich: Mahd 2 mal jährlich, Abfuhr des Mähgutes</p> <p>Saumbereich: Mahd alle 2 Jahre, 80 % der Fläche</p> <p>Waldvorpflanzung/Feldgehölze: Anwuchskontrolle über 2 Jahre, alle 5 Jahre „auf-den-Stock-setzen“ von ca. 20 % der Fläche</p> <p>Obstbäume: Erziehungsschnitt über die ersten 5 Jahre, 1 x jährlich, anschließend Pflegeschnitt alle 5 Jahre</p> <p>Waldbereich: Die ersten 3 Jahre nach Aufforstung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausmähen des Unterwuchses zur Entwicklungsförderung</li> <li>▪ Kontrolle und Unterhalt des Wildschutzzauns</li> </ul> <p>Folgejahre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kontrolle und Lenkung der Entwicklung</li> <li>▪ Weiteres Auslichten im Buchenwald nach ca. 7 und 15 Jahren, im Eichenwald nach ca. 7 Jahren.</li> </ul> <p>(s.a. SAP)</p>
Entwicklungszeitraum Reifegrad	<p>unter optimaler, fachgerechter Pflege</p> <p>Gewässerrenaturierung: 1 Jahr</p> <p>Feucht/Tümpelbereiche: 1 Jahr</p> <p>Saumstreifen: 3 Jahre</p> <p>Wiesebereich: 5-7 Jahre</p> <p>Waldvorpflanzung: 10-15 Jahre</p> <p>Streuobstwiese: 12-17 Jahre</p> <p>Naturnaher Waldbestand 50 Jahre</p>
Anrechnungsfaktor	<p>Feuchtbereiche: 2,0</p> <p>Anpflanzung von Wald inkl. Saum: 2,0</p> <p>Entwicklung strukturreiches Extensivland: 1,5</p> <p>Waldumbau:</p> <p style="padding-left: 40px;">Bachbereich: 0,7</p> <p style="padding-left: 40px;">Buchen/Eichenwald: 0,6</p> <p>Kartiertes Biotop: 0,0</p>

Anrechnungsfläche	Feuchtbereich:	12.990 m <sup>2</sup> x 2,0 =	25.980,00	
	m <sup>2</sup>			
	Aufforstung:	17.750 m <sup>2</sup> x 2,0 =	35.500,00	
	m <sup>2</sup>			
	Struktur Extensivland:	59.686 m <sup>2</sup> x 1,5 =	89.529,00 m <sup>2</sup>	
	Waldumbau			
Anrechnungsfläche	Bachbereich	2.545 m <sup>2</sup> x 0,7 =	1.781,50	
	m <sup>2</sup>			
	Buchen/Eichen	7.530 m <sup>2</sup> x 0,6 =	4.518,00	
	m <sup>2</sup>			
Kartiertes Biotop:	1.000 m <sup>2</sup> x 0,0 =	0,00 m <sup>2</sup>		
m <sup>2</sup>		= 157.308,50		
Kosten		Menge	EP/EUR	GP
	Bereitstellung Fläche	1	pausch	241.000 €
	Bodenmodellierung	600 m <sup>3</sup>	20,00	12.000 €
	Boden Abtrag u. Abfuhr	2.500 m <sup>3</sup>	35,00	87.500 €
	Wiesenansaat im	55.000 m <sup>2</sup>	2,00	110.000 €
	Heudrusch-Verfahren			
	Totholzhaufen	10 Stk..	500,00	5.000 €
	Lesesteinhaufen	10 Stk.	500,00	5.000 €
	Waldsaum/Feldgehölze	6.400 m <sup>2</sup>	15,00	96.000 €
	Wildschutzzaun	2.500 m	12,00	30.000 €
	Obstbäume	6 Stk.	50,00	300 €
	Laubbaum	31 Stk.	100,00	3.100 €
	Waldumbau	10.075 m <sup>2</sup>	4,50	45.338 €
	Bäume Aufforstung	7.100 Stk.	5,00	35.500 €
	Pflege bis Erreichung	101.501 m <sup>2</sup>	0,08	76.126 €
Reifegrad (ø15 Jahre)				
		(brutto)	746.864 €	
Kosten je m <sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche	4,74 € / m <sup>2</sup>			

## Bestand



## Planung



<b>Externer Ausgleich</b>	<b>A3</b>			
Gemarkung / Flurnummer	Gemarkung Diebis Lage ca. wie dargestellt	ca. 500 m <sup>2</sup>		
Besitzverhältnisse Rel. Belastungen	Eigentum Freistaat Bayern ---			
Flächengröße	500 m <sup>2</sup> (Teilfläche)			
derzeitige Nutzung / Bestand	Kiefernwald, teilweise vernässte Bereiche, Graben			
hpnV	Hainsimsen-Buchenwald			
Vorhandene Schutzgebiete	---			
Belastungen	---			
Entwicklungsziel	Lebensraum für Moorfrosch und Große Moosjungfer Erweiterte Vernässungszone mit Erlen- und Birkenbestockung			
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anlage eines Damms durch Auffüllung von Aushubmaterial mit ca. 1 m Höhe an vorhandenem Graben, Graben bleibt dabei durchgängig vorhanden</li> <li>▪ Entwicklung von stehenden und liegendem Totholz durch Nichtentfernen von dort wachsenden Bäumen</li> </ul>			
Pflegekonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kontrolle und Lenkung der Entwicklung</li> </ul>			
Entwicklungszeitraum Reifegrad	unter optimaler, fachgerechter Pflege 5 Jahre			
Anrechnungsfaktor	1,0			
Anrechnungsfläche	500 m <sup>2</sup> x 1 = 500 m <sup>2</sup>			
Kosten		Menge	EP/EUR	GP
	Bereitstellung Fläche	500 m <sup>2</sup>	3,50 €	1.750,00 €
	Schaffung von Damm	pausch.	1.500 €	1.500,00 €
	Pflege bis Erreichung Reifegrad (x 5 Jahre)	pausch.	200,00 €	1.000,00 €
			(brutto)	5.000,00 €
Kosten je m <sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche	10,00 € / m <sup>2</sup>			





Lage Ausgleichsfläche A3



Bestand

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die Änderung der Planung.

Es besteht jedoch konkrete Nachfrage nach Parzellen für einen Industriebetrieb. Mit der nun vorgesehenen Änderung ist abzusehen, dass die betreffende Parzelle kurzfristig bebaut wird.

Für den Fall des Beibehalts der rechtskräftigen Planung, müsste an anderer Stelle Bauland für diesen Industriebetrieb ausgewiesen werden. Hier ist jedoch die Nutzung der bereits vorgesehenen Fläche der Vorzug zu geben.

Alternativen zur Erschließungsplanung wurden betrachtet. Die nun vorgesehene Variante stellt eine minimierte Erschließung und damit auch Reduktion des Flächenverbrauchs dar. Für die Erschließung des Gebietes ist diese Variante auf Grund der Ansprüche des Ansiedlungswilligen uneingeschränkt geeignet.

Da Alternativen einen erheblich größeren Erschließungsaufwand mit sich bringen würden, sind diese nur kurz andiskutiert, jedoch nicht ausformuliert worden.

## 6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen

Bei der Planung handelt es sich um einen relativ großen Bereich zur Ausweisung eines Industriegebietes, das in sich relativ homogen strukturiert ist.

Auf Grund der bereits rechtskräftigen Planung des Ursprungsbebauungsplans sind die Auswirkungen, die sich aus der nun vorgesehenen Änderung ergeben, relativ leicht zu fassen und abzuschätzen.

Der Untersuchungsraum nicht allein auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt sondern für die entsprechenden Schutzgüter deutlich weiter gefasst. Eine Fernwirkung ist vor allem bei den umweltrelevanten Faktoren Klima, Landschaftsbild und Immissionen gegeben.

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht der Gemeindeplanung nicht erforderlich.

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

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



Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsstudie zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von 24,5 ha wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan ‚Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte, Tanken & Rasten, Verkauf Schafhof III(Ost)‘ in den Bebauungsplan ‚Industriegebiet Schafhof (Ost) Logistikzentrum und weitere Industrieansiedlung‘ geändert. Das Erfordernis des Vorhabens ist durch den Bedarf an Industrieparzellen belegt.

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich wird eine ausgewogene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Allgemein verständliche Zusammenfassung				
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	geringe Erheblichkeit	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
Boden	geringe Erheblichkeit	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
Grund- und Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
Landschaft	geringe Erheblichkeit	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

## 9. Anhang

Quellen : BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).  
München 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
UMWELTFRAGEN: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP  
Landkreis Amberg-Sulzbach, Stand März 2001

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID: Die neue Umweltprüfung in der  
Bauleitplanung.  
1. Auflage, Berlin 2005

FIN-Web, FIS -Natur

KNOCH, K.:  
Klimaatlas von Bayern.  
Bad Kissingen, 1952

KÖPPEL ET AL:  
Praxis der Eingriffsregelung.  
Stuttgart 1998

KUNZE, R. ET AL:  
BauGB Novelle 2004.  
Weka Media GmbH & Co KG, Kissing, 2004

SEIBERT, P.:  
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht. 1968