

STADT AUERBACH
Oberer Marktplatz 1

91275 AUERBACH i.d.OPf.



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
GEWERBEGEBIET LOHE II**

Begründung und Umweltbericht

20.12.2023

Stadt Auerbach

**Landkreis Amberg Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz**

Wolfgang Fetsch - Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitekt
D-92224 Amberg ▫ Drahthammerstraße 24a
Fon: 09621 / 7714-0 ▫ Fax: 09621 / 7414-70
E-Mail: info@fetsch-landschaftsarchitekten.com



F E T S C H
**LANDSCHAFTS
ARCHITEKTEN**



INHALT

A	BEGRÜNDUNG	4
1.	Planungsrechtliche Situation	4
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Rechtsgrundlagen	5
2.	Übergeordnete Planungen	5
3.	Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan	6
4.	Beschreibung des Planungsgebietes	7
4.1	Lage und Größe	7
4.2	Bisherige Nutzung und Bebauung	7
4.3	Umgebung	7
4.5	Topografie	7
4.6	Wasserverhältnisse	7
4.7	Fauna und Flora	8
4.8	Kleinklima	8
5.	Planänderungen	8
5.1	Gewerbliche Bauflächen	8
5.2	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	8
6.	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	9
7.	Natur- und Umweltschutz	9
7.1	Eingriff in Natur und Landschaft	9
7.2	Umweltprüfung / Umweltbericht	9
8.	Erschließung des Änderungsbereiches	9
8.1	Verkehrerschließung	9
8.2	Ver- und Entsorgung	9
9.	Kosten	9



Begründung und Umweltbericht

B	UMWELTBERICHT	10
1.	Einleitung	10
1.1	Die wichtigsten Ziele des Bauleitplans	10
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	10
2.	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	10
2.1	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)	10
2.2	Schutzgut Fauna und Flora	11
2.3	Schutzgut Boden	11
2.4	Schutzgut Wasser	11
2.5	Schutzgut Klima / Luft	12
2.6	Schutzgut Landschaft	13
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.8	Wechselwirkungen	13
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	15
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
C	QUELLENANGABE	17
ANLAGE		17
Plan 01	Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan	17



A BEGRÜNDUNG

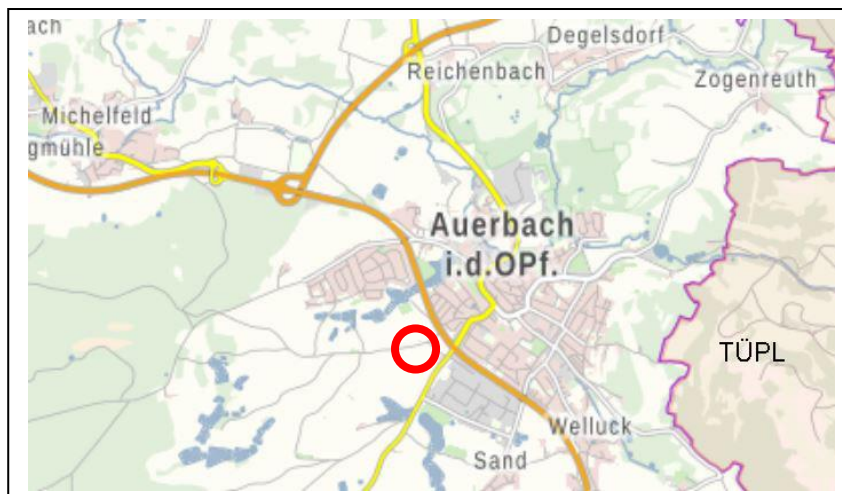
1. Planungsrechtliche Situation

Für die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Ansiedlung neuer und zur Erweiterung ansässiger Unternehmen, wird durch die Stadt Auerbach ein neues Gebiet mit Gewerblichen Bauflächen ausgewiesen, in Ergänzung und im Anschluss an das vorhandene Gewerbe- / Industriegebiet „Lohe-Süd“.

Die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle bietet sich aus den folgenden Gründen an:

- als Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/ Industriegebietes Lohe Süd
- eine bereits bestehende Erschließung über die B85 und die St 2162
- eine sehr günstige Lage für Betriebsansiedlungen, denn durch die Nähe zur Autobahn A9 (zur Auffahrt Pegnitz ca. 10 Min) besteht eine gute Anbindung nach Nürnberg und München in südlicher, sowie nach Bayreuth bzw. Berlin in nördlicher Richtung. Der große Wirtschaftsraum Nürnberg mit Flughafen ist nur ca. 50 km entfernt
- die günstige Erreichbarkeit (auch fußläufig) für Betriebsangehörige aus Auerbach und Umgebung

Die Stadt Auerbach möchte die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen ermöglichen bzw. unterstützen, um der Bevölkerung eine größere Anzahl wohnortnaher Arbeitsplätze anbieten zu können. Dabei soll in Lohe der Schwerpunkt auf der Ansiedelung kleiner und mittlerer Firmen liegen. Für großflächige Firmenentwicklungen sind im Stadtgebiet andere Flächen vorhanden (Industriegebiet Saß).



Lage des Planungsgebietes

1.2 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan durch den Stadtrat erfolgte am 02. März 2012.

Die Übersicht über den Verfahrensablauf ist auf dem Plan dargestellt und dort zu entnehmen.



1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

2. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

(für das Planungsgebiet relevante Aussagen)

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien

Zu 1.3.1 (B) Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen, wie Kohlendioxid und Methan, trägt insbesondere eine Reduzierung des Energieverbrauchs bei. Dies kann vor allem durch energiesparende und verkehrsvermindernde Siedlungs- und Erschließungsstrukturen erreicht werden (vgl. 2.2.8). Daneben trägt die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energieträger – Wasserkraft, Biomasse, Solarenergie, Windkraft und Geothermie – dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern (vgl. 6.1).

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

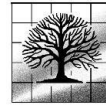
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3.1 Flächensparen

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

Zu 3.1 (B)

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie



Begründung und Umweltbericht

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Zu 3.3 (B)

Kleine und mittelständische Betriebe bilden ein wichtiges Fundament der bayerischen Wirtschaftsstruktur (vgl. 5.1). Um auch diesen Unternehmen im globalen Wettbewerb möglichst günstige Standortvoraussetzungen zu bieten und regionale Wirtschaftsstrukturen zu stärken, kommt der Bereitstellung entsprechender Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung zu. Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden

7.2.1 Schutz des Wassers

(G)Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

Zu 7.2.2 (B)

In Bayern wird das Trinkwasser zu über 90 v.H. aus dem Grundwasser gewonnen. Grundwasser erfüllt i.d.R. bereits ohne weitere technische Aufbereitung die qualitativen Anforderungen an Trinkwasser.

Die Ressource Grundwasser gilt es im Interesse einer flächendeckenden Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit qualitativ hochwertigem Wasser auch in Zukunft zu erhalten. Dabei kommt der Schutzfunktion der Böden und der darunter liegenden Schichten als Puffer oder Filter für das Grundwasser eine besondere Bedeutung zu.

3. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im bestehenden Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Stadt Auerbach (Stand 2005) ist der Planungsbereich überwiegend als Acker- und Wiesennutzung dargestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sollen die im Planungsgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen als Gewerbeflächen und Kompensationsflächen ausgewiesen werden.

Ziel der Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ist es, sowohl für örtlich ansässige Firmen wie auch für auswärtige Firmen geeignete Flächen für die gewerbliche Ansiedlung auszuweisen.

Die Änderung betrifft das überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiet westlich der B85, zwischen der Straße nach Ranna, nördlich des Gewerbegebietes „Lohe Süd“ und der im Norden liegenden Weiherkette bei Rosenhof.

Durch die Änderung ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, da die Flächennutzungsplanung nicht Drittwirksam ist. Auswirkungen können sich erst in den nachfolgenden verbindlichen Planungen ergeben.



4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Lage und Größe

Die geplante Änderungsfläche befindet sich westlich des Stadtbereiches bzw. der Altstadt von Auerbach, jenseits der Bundesstraße B85.

Die Gewerbliche Baufläche des Planungsgebietes grenzt somit nicht direkt an ein Siedlungsgebiet. Größenmäßig umfasst die geplante gewerbliche Baufläche eine Fläche von ca. 19,50 ha.

4.2 Bisherige Nutzung und Bebauung

Die Änderungsfläche wird bisher überwiegend landwirtschaftlich, als Intensivgrünland und Acker, genutzt. Darin eingestreut befinden sich einige Gartengrundstücke. Im südwestlichen Bereich liegt ein kleiner quellschichtiger Nasswiesen- bzw. Hochstaudenbestand.

Das Gebiet wird über landwirtschaftliche Wege erschlossen. Ein Hauptweg setzt sich bis zu der Straße fort, die von der B85 über Rosenhof nach Rußhütte führt.

Insgesamt verteilt sich die Nutzung im Bereich der geplanten Gewerbeflächen auf 13,14 ha Intensivgrünland, 5,77 ha Ackerfläche, 0,20 ha Gartennutzung, sowie 0,39 ha Wege.

Der vorhandene Feuchtbereich bleibt erhalten und wird in die vorgesehenen Kompensationsflächen integriert.

4.3 Umgebung

Das Gebiet der geplanten gewerblichen Bauflächen schließt an das bestehende Industriegebiet „Lohe Süd“ der Stadt Auerbach an, nur durch die Staatsstraße (St 2162) getrennt. Im Nordosten bildet die Bundesstraße B85 die Begrenzung. Jenseits der Bundesstraße beginnt der Siedlungsbereich der Stadt Auerbach.

In nördliche Richtung liegt das Wohngebiet „Rosenhof“, dass durch einen Grünzug mit Wiesen und einer Weiherkette in der Senke vom Planungsgebiet deutlich getrennt wird. Nach Westen und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die intensiv bewirtschaftet werden.

4.4 Erschließung

Für die Anbindung des Änderungsbereiches sind keine neuen Zufahrtsstraßen erforderlich. Der Planungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur B85 und soll von der abzweigenden Staatsstraße (St 2162) aus erschlossen werden. Dies entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm (*Flächensparende Erschließungsformen*).

4.5 Topografie

Das Gelände der geplanten Gewerblichen Bauflächen liegt auf einer Höhe von 425m bis ca. 443m ü. NN. Es befindet sich auf einem leicht in Richtung Nordwesten ansteigenden flachen Hangbereich, der nach Erreichen der 443m ü. NN. zur Teichmulde im Norden wieder abfällt.

Im Planungsbereich selbst besteht von Nordwesten nach Südosten ein Höhenunterschied von ca. 18m. Die Höhe von 443m ü. NN. bildet im Norden die Grenze der geplanten Bebauung.

4.6 Wasserverhältnisse

Größere offene Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Süden befindet sich außerhalb vom Planungsgebiet eine Hangmulde, deren Fortsetzung weiter nach Süden zu in den Lohweiher mit seinen Uferbereichen übergeht.



Begründung und Umweltbericht

Im Norden befindet sich die bereits erwähnte breite Hangmulde bei Rosenhof mit Grünzug, Feuchtbereichen und Weiherkette.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im leicht nach Südwesten geneigten Gelände ein Schichtquellaustritt vorhanden, der durch einen kleinen brachliegenden Feuchtbereich zu erkennen ist. Über einen schmalen Graben entwässert der Feuchtbereich in den Straßengraben entlang der St 2162.

Der Grundwasserstand ist laut hydrogeologischer Untersuchung der Fa. GeoTeam (2011) auf eine Höhe von 400m ü.N.N. anzusetzen und liegt im gesamten Planungsgebiet in etwa auf gleicher Höhe.

4.7 Fauna und Flora

Aus dem direkten Planungsgebiet sind keine Vorkommen naturschutzrelevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Aus den Erhebungen zum Auerbacher Weißstorch, aus den Jahren 2011 und 2017, geht hervor, dass der Weißstorch auch Wiesen im Planungsgebiet für die Nahrungssuche nutzt. Zur Aufnahme der bestehenden Vegetation erfolgten eigene Geländebegehungen.

4.8 Kleinklima

Kleinklimatische Besonderheiten sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Eine Kaltluftabflussbahn ist durch die Planung nicht betroffen.

5. Planänderungen

Die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplans ist in einem Detailplan graphisch dargestellt (s. Anlage) und wird nachfolgend erläutert.

5.1 Gewerbliche Bauflächen

Am westlichen Ortsrand von Auerbach wird, jenseits der Bundesstraße B85, in einer Gesamtgröße von 19,50 ha eine Gewerbliche Baufläche neu dargestellt. Die Änderungsfläche liegt innerhalb intensiv genutzter landwirtschaftlicher Acker- und Grünlandflächen. Südlich wird sie durch die Staatsstraße St 2162 begrenzt und durch diese auch vom bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet „Lohe Süd“ getrennt.

Die neu dargestellte Gewerbliche Baufläche erstreckt sich anteilig über verschiedene Flurstücke.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Die Darstellungen der Flächennutzungen und Planzeichen wurden aus dem bestehenden Flächennutzungs- mit Landschaftsplan übernommen.

Die Legende ist ebenfalls dem bestehenden Plan entnommen. Die Erläuterungen wurden jedoch auf die Darstellungen, die im Planausschnitt für den Änderungsbereich vorhanden sind, reduziert.



6. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Flächennutzung	bisher	Änderung
Acker	5,77 ha	
Wiese	13,14 ha	
Weg, z.T. befestigt	0,39 ha	
Gartennutzung	0,20 ha	
Gewerbliche Baufläche		19,50 ha
Summe	19,50 ha	19,50 ha

7. Natur- und Umweltschutz

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan erstreckt sich größtenteils auf bisher intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen. Lebensraumstrukturen von Tieren und Pflanzen sind, abgesehen von einer kleinen Hochstaudenflur auf einer Sickerquellschicht, nicht betroffen. Bei Berücksichtigung / Erhaltung dieser Fläche innerhalb der baulichen Flächennutzung, sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Der tatsächliche Umfang und die Eingriffsschwere sowie der entsprechende erforderliche Ausgleich sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zu ermitteln.

7.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 / 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht wurde zeitgleich erarbeitet und ist unter Punkt B UMWELTBERICHT der Begründung angefügt.

Sollten sich Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben, wird der Umweltbericht dementsprechend angepasst.

8. Erschließung des Änderungsbereiches

8.1 Verkehrserschließung

Es ist geplant, dass der Änderungsbereich mit nur einer Zu- und Ausfahrt „ringförmig“ von der Staatsstraße St 2162 aus erschlossen werden soll.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt über bestehende Leitungen in den Zufahrtsstraßen, sofern vorhanden. Eventuell erforderliche Neuverlegungen von Leitungen oder Anpassungen können in nachfolgenden Planungsschritten erfolgen.

9. Kosten

Die Kosten, die für die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen, trägt die Stadt Auerbach.



B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Die wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch die Ausweisung der Gewerblichen Baufläche sollen geeignete Erweiterungsflächen für den örtlichen Bedarf, wie auch Flächen für Gewerbe-Neuansiedelungen zur Verfügung gestellt werden.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Als relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms sind die Entwicklung des ländlichen Raums und seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden zu nennen, zu dem auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen beitragen.

Ein weiteres Ziel ist die Vermeidung der Zersiedelung durch die Anbindung neuer Baugebiete an bestehende Siedlungseinheiten.

Die Ausweisung der Gewerblichen Bauflächen erfolgt im Rahmen einer Erweiterung bereits bestehender Gewerbeflächen.

Ein weiteres relevantes Ziel ist der Schutz des Wassers, insbesondere des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung.

2. Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird durch einen ca. 50m breiten Grünstreifen und die Bundesstraße B85 vom nächstliegenden Wohngebiet im Stadtbereich getrennt. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden bildet die Staatsstraße St 2162 die Begrenzung und jenseits davon liegt das Gewerbegebiet „Lohe Süd“. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Gewerbegebiet wird über die bestehenden Straßen B85 und St 2162 in das Planungsgebiet geleitet. Wohnbereiche werden nicht durch den Verkehr beeinträchtigt.

Die bestehenden Wege im Gebiet werden für die Erholung genutzt – zum Spaziergehen, Hund ausführen, Fahrradfahren, Laufen / Joggen.

Auswirkungen:

Im Planungsgebiet ist das übliche Maß an Lärmimmissionen innerhalb von Gewerblichen Bauflächen zu erwarten. Zu den nächsten Wohnbauflächen sind größere Abstände vorhanden. Vom nördlichen Rand des Planungsgebietes bis zum südlichen Rand des Wohngebietes am Rosenhof ca. 275 m Luftlinie, zu den Wohngebieten des östlichen Stadtbereiches, die bereits durch den Lärm der B85 betroffen sind, ca. 85 bis 90 m Luftlinie. Im nachfolgenden Planungsschritt des Bebauungsplanverfahrens sind über ein Lärmgutachten die tatsächliche Lärmbelastung und die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Erheblichkeit:

Es sind durch das Planungsgebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Wegeverbindungen für die bestehenden lokalen o.g. Erholungsformen werden nicht



Begründung und Umweltbericht

beeinträchtigt. Durch Eingrünung des Planungsgebietes kann eine optische Störung größtenteils ausgeglichen werden. Die Erheblichkeit wird als gering bewertet.

2.2 Schutzgut Fauna und Flora

Beschreibung:

Im Landschaftsplan sind keine besonderen Vorkommen von Flora oder Fauna im Planungsgebiet genannt. Kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind besondere Vorkommen von Flora oder Fauna auch eher nicht zu erwarten.

Allerdings nutzt der Auerbacher-Weißstorch auch Wiesen innerhalb des Planungsgebietes zur Nahrungssuche. Dies wurde im Zuge der Untersuchungen zur Erfassung der Nahrungsflächen der Auerbacher-Weißstörche (2011, 2017) festgestellt.

Auswirkungen:

Beeinträchtigungen von Standorten besonderer Pflanzen können ausgeschlossen werden, da sie im intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiet nicht vorhanden sind.

Ebenso sind Lebensräume der Fauna, die im Planungsgebiet vorhanden bzw. durch die Planung betroffen sein könnten, nicht bekannt.

Die Nahrungsflächen für den Weißstorch werden durch die Bebauung dezimiert.

Erheblichkeit:

Es ist nicht davon auszugehen, dass Lebensräume von relevanten Pflanzen und/oder Tieren durch die Planung betroffen sind. Die Verluste ans Nahrungsflächen für den Weißstorch können durch Optimierung anderer Flächen in der näheren Umgebung und auch innerhalb und im Randbereich der Planungsfläche, kompensiert werden. Die Erheblichkeit wird als gering eingestuft.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Grünland und auch Acker genutzt.

Auswirkungen:

Durch Bebauung wird der Boden für Gewerbehallen, Befestigungen von Zufahrten und Lagerflächen, sowie für die Erschließungsstraße versiegelt. Dadurch geht offener Boden und der Lebensraum für das Bodenleben verloren. Dies wirkt sich nachteilig auf das Ökosystem aus.

Erheblichkeit:

Die Versiegelungen bleiben auf die Gebäude und befestigte Nebenflächen, Zufahrten und die Erschließungsstrasse beschränkt. Die restlichen Flächen werden als Grünflächen genutzt.

Das Planungsgebiet kann von der südlich angrenzenden Staatstraße aus erschlossen werden, weitergehende, Boden beanspruchende Zuwegungerschließungen sind deshalb nicht erforderlich. In der Regel sind Gewerbebetriebe jedoch durch erforderliche Lagerflächen, Parkplätze, Zufahrten etc. eher auf großflächige Versiegelungen angewiesen. Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:



Begründung und Umweltbericht

Offene Gewässer sind im Bereich der geplanten Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen nicht vorhanden. Der Grundwasserstand ist im Planungsgebiet bekannt. Bei der Untersuchung der Deckschichtverhältnisse im Planungsgebiet (2011) wurde ein mittlerer Grundwasserflurabstand von 41 m festgestellt, der im nach Süden abfallenden tieferliegenden Randbereich noch bei 25 m liegt.

Der im Gebiet liegende Schichtquellaustritt, der nach Südwesten über einen schmalen Graben abläuft, bleibt erhalten. Er liegt außerhalb der geplanten Gewerblichen Bauflächen. Das Planungsgebiet liegt an der Grenze, aber noch innerhalb, der weiteren Schutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage Ranna.

Auswirkungen:

Aufgrund der Deckschichtverhältnisse im Planungsgebiet, die *im Vergleich zum ansonsten offenen Karst als verhältnismäßig günstig zu bezeichnen* (GeoTeam 2011) sind, sind Eingriffe in das anstehende Grundwasser, bei Beachtung vorsorglicher Maßnahmen, vermutlich nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Im Hinblick auf die Zusammensetzung und Dicke der Deckschichten und die davon abhängige Verweilzeit des Sickerwassers empfiehlt GeoTeam *eine Differenzierung der Eingriffstiefen durch Baumaßnahmen in Abhängigkeit der Geländehöhe, damit eine mindestens mittlere Gesamtschutzfunktion erhalten bleibt.*

Detailliertere Aussagen zum Schutz des Grundwassers (Trinkwassers) wie Bodenabtrag, Versickerung, Art und Form der Entwässerung usw. sind in der nachfolgenden Planungsphase im Bebauungsplan darzustellen.

Erheblichkeit:

Bei Einhaltung der Empfehlungen zur Bebauung des Gebietes ist davon auszugehen, dass eine dauerhafte Gefährdung des Grundwassers vermieden werden kann. Der Schutz des Grundwassers ist aufgrund der Lage des Planungsgebietes - zwar am Rand, aber noch innerhalb - der weiteren Schutzzone des WSG für die Trinkwassergewinnung von besonderer Bedeutung. Die Erheblichkeit wird dementsprechend als mittel bewertet.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt überwiegend auf einer flachen Kuppe, die flach nach Südwesten und Norden abfällt. Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Änderungsfläche bildet die nördliche Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes, getrennt durch die Staatsstraße.

Auswirkungen:

Die Kaltluftentstehung in der nördlichen Senke der Weiherkette und deren Fließrichtung zum Stadtgebiet werden durch das Planungsgebiet nicht beeinträchtigt.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt und die Verdunstung dementsprechend dezimiert.

Erheblichkeit:

Durch die vorgesehene Nutzungsform im Änderungsgebiet ist davon auszugehen, dass die gewerblichen Baukörper und die erforderlichen Versiegelungen sich auf Verdunstung und Belüftung des Gebietes und somit auf das Kleinklima eher ungünstig auswirken. Durch eine Bepflanzung der Freiflächen mit Gehölzen und durch ausreichende Grünbereiche innerhalb des Gewerbegebietes können negative Auswirkungen in gewissem Maße begrenzt werden. Auch Dachbegrünungen sind als Klimaanpassungsmaßnahme sinnvoll. Durch sie können optimalere Wirkungen auf das Kleinklima erreicht werden. Die Erheblichkeit kann dementsprechend als gering eingeschätzt werden.



2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der engere Landschaftsbereich, in dem das Planungsgebiet liegt, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind wenige aktive Strukturen in diesem Gebiet vorhanden. Nach Norden zu fällt das Gelände ab, zum Talraum der Weiherkette, der durch Grünlandnutzung und den Gehölzstrukturen an den Weihern geprägt wird. Im Nordosten liegt, jenseits der B85, der bebaute Stadtbereich von Auerbach. Nach Südosten, jenseits der Staatsstraße, erstreckt sich die gewerbliche Bebauung von „Lohe Süd“. Im Süden liegen der Lohweiher und der Weiher am Freibad mit randlichen Gehölzstrukturen.

Auswirkungen:

Durch die Änderungsfläche und eine nachfolgende Bebauung sind keine außergewöhnlichen landschaftsprägenden Strukturen betroffen. Das Planungsgebiet bindet südöstlich an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an, sodass optisch von dieser Sicht keine auffällige neue Struktur entsteht. Ebenso nicht von der B85 aus. Anders ist die Wirkung im Norden und Westen zu erwarten. Der bisherige mehr oder weniger ebene offene Landschaftsbereich wird zukünftig durch die gewerblichen Gebäude verändert und dezimiert.

Erheblichkeit:

Es sind zwar keine schützenswerten Strukturen im Landschaftsbild vorhanden bzw. betroffen, aber es ergeben sich durch eine gewerbliche Bebauung auffällige Veränderungen in der offenen Landschaft. Auch wenn die Wirkung der Bebauung durch Eingrünung gemildert werden kann, wird die Erheblichkeit als mittel eingestuft.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

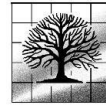
Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsgebiet und der näheren Umgebung vorhanden und somit auch nicht betroffen.

2.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen nicht für sich allein, sondern in Wechselwirkungen zueinander. In der Regel ist davon auszugehen, dass bei Eingriffen / Beeinträchtigungen nicht nur die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Schwere betroffen sind, sondern auch deren Wirkungen auf- bzw. untereinander.

Bei den Schutzgütern Mensch, Flora/Fauna, Wasser, Klima/Luft und Landschaft sind die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen kompensierbar, wodurch auch ihre Wechselwirkungen untereinander bestehen bleiben bzw. sich regenerieren können. Die Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sind von der Änderung des Flächennutzungsplans am stärksten betroffen. Durch die Bebauung des Gebietes wird Boden abgetragen und versiegelt, wodurch die Wechselwirkungen auf die anderen Schutzgüter gestört und unterbunden werden.

Insgesamt betrachtet sind jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.



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

Die landwirtschaftliche Nutzung würde bei einer Nichtdurchführung der Planung in vollem Umfang bestehen bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Ausweisung Gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle, im Bereich bestehender intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und in direkter Benachbarung zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet „Lohe Süd“, kann ein Eingriff in wertvollere Landschaftsbereiche vermieden werden. Vorteilhaft ist auch, obwohl das Planungsgebiet hier noch im Randbereich des Wasserschutzgebietes liegt, die sehr günstige Erschließung über die bestehenden Straßen B85 und St 2162, wodurch der Flächenverbrauch für Erschließungsmaßnahmen zur Anbindung des Gebietes verringert werden kann, sowie die Umweltauswirkungen ab-/einschätzbar und auch ausgleichbar sind.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Eingriffs dient die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021). Der erforderliche detaillierte Ausgleich für den Eingriff lässt sich erst auf der Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens berechnen und festlegen.

Entsprechend der Eingriffsregelung kann *eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs auf FNP-Ebene durch Multiplikation der maximal zulässigen GRZ, ggf. gemäß § 17 BauNVO, der im FNP dargestellten Baufläche bzw. des Baugebietes mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich (geringe Bedeutung = 3, mittlere Bedeutung = 8) ermittelt werden. An die Stelle der bisherigen reinen Flächenbetrachtung in Quadratmetern tritt eine Wertbetrachtung des naturräumlichen Bestandes.*

Bei der geplanten Größe von 19,5 ha Gewerblicher Bauflächen, einer GRZ von 0,8 und einem durchschnittlichen Wert von 5 der Erheblichkeit / Bedeutung (s. Tabelle, S. 16) ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:

$$195000 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 5 \text{ WP} = 780000 \text{ WP}$$

Im nachfolgenden Planungsschritt / Bebauungsplan sind die Ausgleichsflächen darzustellen. Ihre tatsächliche Größe ergibt sich durch die Wertpunkte, die aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen, angesetzt werden können. Wobei der Umfang / die Qualität der Aufwertungen die o.g. Wertpunkte erreichen muss.

Die im Plan dargestellten Kompensationsflächen sind Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeiten für die Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet der Stadt Auerbach sind sehr eingeschränkt, durch:

- die bewegte Topografie im Gemeindegebiet
- eine hoher Biotopdichte in Teilen des Gemeindegebietes
- das NSG Leonie - unmittelbar an die Stadt Auerbach angrenzend



Begründung und Umweltbericht

- ausgeprägte Bach-Auen
- große zusammenhängende Waldgebiete
- das sehr umfangreiche Wasserschutzgebiet der N-ERGIE
- den direkt an das Stadtgebiet angrenzenden Truppenübungsplatzes Grafenwöhr.

Die Notwendigkeit der Prüfung einer alternativen Planungsvariante wird aufgrund dieser Gegebenheiten, sowie aufgrund

- der sehr günstigen Erschließung über die B85 und die St 2162
- der unmittelbaren Benachbarung zum Gewerbegebiet „Lohe Süd“ und zum Stadtgebiet von Auerbach
- der ca. 1,9ha, die bereits im Besitz der Stadt Auerbach sind
- der eher als gering einzuschätzenden und ausgleichbaren Umweltauswirkungen

als nicht gegeben bewertet.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Die Bewertung wurde in drei Stufen eingeteilt: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung entstehen keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, dementsprechend kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

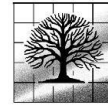
Durch die Änderung des aktuellen Flächennutzungs- mit Landschaftsplans wird eine Gewerbliche Baufläche am Ortsrand von Auerbach, im Anschluss an ein bestehendes Gewerbe-/Industriegebiet festgeschrieben.

Die Anbindung der Änderungsfläche an die bestehende Industrie- / Gewerbeeinheit wird der Forderung zur „Vermeidung der Zersiedelung“ (LEP) gerecht.

Für den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden ist die bereits bestehende Erschließung des Gebietes von Bedeutung, denn dadurch sind keine umfangreichen Straßenneubauten zur Anbindung / Erschließung der Änderungsfläche erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt am Rand, aber noch innerhalb vom WSG. Um negative Auswirkungen auf das Trinkwasser zu vermeiden, sind im nachfolgenden Planungsschritt, dem Bebauungsplan, Auflagen und Maßnahmen zum Schutz des Trinkwassers festzulegen. Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Schutzvorgaben ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Der nachfolgenden Zusammenstellung ist die Wertigkeit der Schutzgüter zu entnehmen, deren durchschnittlicher Wert eine Grundlage für die Ermittlung von Wertpunkten für den Ausgleich bildet. (gem. *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden 2021*)
Zusammenstellung: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter



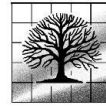
Begründung und Umweltbericht

Schutzgut	Erheblichkeit / Bedeutung	Wert	Ø Wert
Boden	mittlere Erheblichkeit	8	~ 5
Klima, Luft	geringe Erheblichkeit	3	
Wasser	mittlere Erheblichkeit	8	
Fauna und Flora	geringe Erheblichkeit	3	
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	3	
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	8	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-	

Aufgrund der Lage der geplanten Gewerblichen Baufläche

- in direktem Anschluss an die bestehende gewerbliche Bebauung von Lohe Süd,
- in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich
- in größerer Entfernung zu bedeutenden Landschaftsstrukturen und den Lebensräumen streng geschützter Arten

ergeben sich aus dieser Flächennutzungsplan-Änderung insgesamt gesehen keine erheblichen Auswirkungen, wie die obenstehende Zusammenstellung zeigt.



C QUELLENANGABE

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND
TECHNOLOGIE

Landesentwicklungsprogramm Bayern (München 2006)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden (2021)

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID

Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung (München 2005)

GEOTEAM GESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE GEOÖKOLOGIE UND UMWELTSCHUTZ mbH
(Bayreuth 2011)

Untersuchung der Deckschichten auf dem geplanten Gewerbegebiet Lohe, Stadt Auerbach

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Der Umweltbericht in der Praxis

Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung (2. Auflage Januar 2007)

STADT AUERBACH

Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (2005)



ANLAGE

Plan 01 Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Gewerblich Baufläche

M. 1 : 5.000

Amberg, den 14.12.2023

W. Fetsch, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt