

Stadt Auerbach i.d.OPf.  
Oberer Marktplatz 1  
91275 Auerbach i.d.OPf.

Tel. Nr. 09643/2014  
e-mail: margit.ebner@auerbach.de

Öffnungszeiten der Verwaltung:  
Täglich: 8:00 – 12:00 Uhr  
Mo./Di.: 14:00 – 16:30 Uhr  
Do.: 14:00 – 17:00 Uhr  
nach Terminvereinbarung

## Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan „Ohrenbach-Mitte“

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 26.07.2023 den Bebauungsplans für die Flurnummer 737 der Gemarkung Gunzendorf als Satzung beschlossen.

Geltungsbereich:



Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Stadt Auerbach einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Neben der Auslage im Rathaus sind die Unterlagen auch online unter [www.auerbach.de](http://www.auerbach.de) einsehbar.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
  3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
  4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Auerbach, 26.07.2023

Joachim Neuss  
Erster Bürgermeister



## Bebauungsplan „Ohrenbach Mitte“

### 1. Folgende Äußerungen wurden aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben:

Es liegen keine Einwände aus der Beteiligung der Öffentlichkeit vor.

Person	Einwände, fachliche Informationen und Empfehlungen	Stellungnahme Planer
-----		

**2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zur Stellungnahme nach § 4 Abs 2, BauGB aufgefordert wurden, haben Hinweise und Bedenken geäußert:**

Behörden und TÖB	SG usw.	Einwände, fachliche Informationen und Empfehlungen	Stellungnahme Planer
Regierung der Oberpfalz 14.07.2023	SG 24	<p>Die Regierung der Oberpfalz hat als höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu den beiden o.g. Bauleitplanentwürfen bereits Stellung genommen (siehe RS vom 06.10.2021 Nr. ROP-SG24-8314.11-9-5-6). Im Rahmen dieser Stellungnahme wurde der Bedarf an einer Siedlungsfläche im Umfang von ca. 1,2 ha im Sinne der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 3.1 (Flächensparen), 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und 1.2.1 (Demographischer Wandel) als nicht ausreichend belegt erachtet.</p> <p>In Bezug auf die nunmehr vorgelegte Bedarfsbegründung ist das Folgende festzustellen:</p> <p>Der Bedarf an einer weiteren Siedlungsfläche ist in der Begründung grundsätzlich plausibel dargestellt. So sind die verwendeten Daten zur Einwohnerentwicklung und die daraus resultierende Bevölkerungsprognose sowie die weiteren angeführten Faktoren, die zu einer voraussichtlichen Baulandnachfrage im Stadtgebiet führen, dem Grunde nach nachvollziehbar. Auch wird auf die Potenzialflächen der Innenentwicklung und deren Verfügbarkeit eingegangen, Bemühungen zur Aktivierung dieser Potenziale werden dargelegt.</p> <p>Bezüglich der Berechnung eines konkreten Bedarfs an zusätzlichen Siedlungsflächen (in ha) weist die Begründung allerdings Schwächen bzw. Defizite auf. So kann die Berechnung des Neubedarfs u.a. deshalb nicht konkret nachvollzogen werden, weil die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht offengelegt werden bzw. diese noch nicht abschließend erfasst und ausgewertet sind. Eine 100%-Nichtverfügbarkeit der im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotentiale kann im Übrigen grundsätzlich nicht anerkannt werden, da im Zeitverlauf von einer Mobilisierung einzelner Flächen auszugehen ist. Insofern wäre bezogen auf den Planungs-/Zeithorizont der Bauleitplanung eine realistische Aktivierungsquote anzusetzen (i.d.R. zwischen 10 und 20 %) und das entsprechend aktivierbare Innenentwicklungspotential in der Gesamtbetrachtung vom (aus der Bevölkerungsentwicklung und ggf. Auflockerungs- und Ersatzbedarf) ermittelten Bedarf abzuziehen. Im Weiteren wären bei Angaben zur (vollzogenen) Einwohnerentwicklung – ebenso wie bei der Berechnung des Auflockerungsbedarfs - statt auf die Daten des Einwohneramtes auf die offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamtes abzustellen. Auch entsprechen die Angaben/Berechnungen zum Auflockerungsbedarf und zum Ersatzbedarf (S.8) aus hiesiger Sicht nicht dem aktuellen Standard zum Flächenmanagement und wären daher nochmals zu überprüfen. Als Hilfestellung wird insbesondere auf die „Checkliste zum Bedarfs-nachweis“ verwiesen (siehe</p>	

		<p><a href="https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/2022_bedarfnachweis_checkliste.pdf">https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/2022_bedarfnachweis_checkliste.pdf</a>). Ein seitens der Kommune rechnerisch ermittelter Bedarf von 10,09 ha (Bedarfsnachweis, S. 9) kann insofern von hiesiger Seite nicht bestätigt werden.</p> <p><b>Zur aktuellen Bauleitplanung „Ohrenbach-Mitte“ werden im Hinblick auf den relativ geringen Ausweisungsumfang, eine teilweise Darstellung der Fläche im rechtskräftigen FNP als Wohnbaufläche und das Vorliegen einer grundsätzlich plausiblen Begründung für einen aktuellen Bedarf (an einer zusätzlichen Siedlungsfläche) jedoch keine Einwendungen erhoben.</b></p> <p>Für zukünftige Bauleitplanungen wäre die Bedarfsbegründung allerdings – auch vor dem Hintergrund der LEP-Teilfortschreibung 2023 (in Kraft seit 1. Juni 2023) stattgefundenen „Nachschärfungen“ der Festlegungen zum Flächensparen und zur vorrangigen Innenentwicklung – zu überarbeiten (siehe auch weitere Hilfsdokumente und Statistiken unter <a href="https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html">https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html</a> unter Punkt „Bedarfsnachweis in der Bauleitplanung“). Für Nachfragen zum Bedarfsnachweis wenden Sie sich bitte an unsere beiden Flächensparmanager Markus Roth und Patrick Dichtler. Den Kontakt hierzu finden Sie auf der oben angegebenen Webseite.</p> <p>Auf die Lage des Planungsgebiets in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP 6), in welchem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (RP B I 2.1), wurde bereits im Rahmen des o.g. RS vom 06.10.2021 hingewiesen.</p> <p>Folgende Hinweise des Sachgebiets „Städtebau“ werden nachrichtlich übermittelt: - - Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen. - Die Ausweisung befindet sich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dieser Tatsache sollte in der Ausgestaltung des Landschaftsplans beziehungsweise Grünordnungsplans besonders Rechnung getragen werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen zusammen mit den KollegInnen des Städtebaus gerne zur Verfügung.</p>	nicht erforderlich
Landratsamt Amberg-Sulzbach 05.07.2023	Wasserrecht	<p>im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im o.g. Verfahren teilen wir Ihnen mit, dass sich das geplante Vorhaben weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet befindet.</p> <p>Die in der Erläuterung dargestellte Form der Abwasserbeseitigung im Mischsystem entspricht nicht den geltenden Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes. Dieses sieht vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert oder über einen Kanal ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser (Trennsystem) in ein Gewässer eingeleitet werden soll (§ 55 Abs. 2 WHG).</p> <p>Diese Vorschrift hat u.a. den Zweck, dafür Sorge zu tragen, dass die Schmutzwassermenge, die einer Abwasserbehandlungsanlage bedarf, nicht unnötig aufgebläht</p>	Die Formulierung „Mischwasserkanal“ in der Begründung war fehlerhaft und wird korrigiert zu „Schmutzwasserkanal“. In Ohrenbach gibt es ein Trennsystem. Dies wurde in der Planung auch berücksichtigt.

		<p>wird. Unseres Wissens nach wäre eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers technisch möglich. Die Stadt Auerbach sollte sich daher nochmals mit dieser Problematik auseinandersetzen.</p> <p>Die Ableitung des Niederschlagswassers könnte evtl. eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers möchten wir auf § 3 NWFreiV hinweisen und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind zu beachten.</p> <p>Das wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs.1 VVHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen. Bei einer Hanglage sind dementsprechend Vorkehrungen zu treffen, damit eine Benachteiligung der Umlieger auch schon während der Bauphase nicht eintreten kann.</p> <p>Werden im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.</p>	<p>Auf die genannten Regelwerke wird in der Planzeichnung und Begründung bereits verwiesen. In Planzeichnung und Begründung wird zusätzlich ergänzt: „Es wird darauf verwiesen, dass für die Ableitung, bzw. Versickerung von Oberflächenwasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten sind.“</p> <p>Das Verbot der Benachteiligung Dritter durch hangseits abfließendes Oberflächenwasser ist in Planzeichnung und Begründung bereits berücksichtigt.</p> <p>In Planzeichnung und Begründung ist bereits enthalten: „Falls bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, sind das Landratsamt Amberg-Sulzbach und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren.“</p>
<p>Landratsamt Amberg-Sulzbach 12.06.2023</p>	<p>Untere Naturschutzbehörde</p>	<p><u>Naturschutzfachliche Stellungnahme</u> Die Hinweise aus der Stellungnahme im Rahmen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.10.2021 wurden in die jetzt vorliegende Planung eingearbeitet. Andere Änderungen wurden nicht vorgenommen. Bei einer Ortseinsicht der Eingriffsfläche am 06.06.2023 wurde festgestellt, dass mittlerweile kein Intensiv- sondern Extensivgrünland vorhanden ist. Die Grasdeckung war relativ gering, ferner konnten folgende Arten nachgewiesen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Centaurea jacea</li> <li>2. Plantago media</li> <li>3. Campanula glomerata</li> <li>4. Ranunculus acris</li> <li>5. Achillea millefolium</li> </ol>	<p>Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Planung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Oktober 2021 zugestimmt. Die Planung war im Vorfeld mit der UNB abgestimmt gewesen. Eine Neuberechnung und -bewertung von Eingriff und Ausgleich wird daher abgelehnt.</p>

		<p>6. Galium album 7. Plantago lanceolata</p> <p>Als Relikt eines Grünfütteranbaus können folgende Arten gezählt werden: 8. Onobrychis viciifolia 9. Medicago lupulina 10. Trifolium pratense</p> <p>Insofern besteht kein gesetzlicher Biotopschutz, dennoch muss die Kompensationsplanung aus Sicht der UNB angepasst werden. Da die Planung nach dem alten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2004 erfolgt, muss ein Kompensationsfaktor der Kategorie II verwendet werden. Dabei ist die GRZ zu berücksichtigen. Die dadurch zusätzlich nötigen internen oder externen Kompensationsmaßnahmen sind der uNB nochmals vorzulegen. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kompensation besteht mit der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p>	
<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden 10.07.2023</p>		<p>Zu Ihrer E-Mail-Anfrage vom 30.05.2023 möchten wir noch Näheres erläutern:</p> <p>1. Oberflächenabfluss aus dem Hangeinzug (wild abfließendes Wasser) Mit der durchgeführten 2d-Starkregenerberechnung des Ing-Büro Seuss wurde simuliert, welche <u>oberflächigen</u> Fließwege sich, abhängig vom gewählten Niederschlagsereignis und Niederschlagsdauer, ergeben (<b>Kanalleitungen werden dabei nicht berücksichtigt</b>).</p> <p>Aufgrund der Einwendungen zum Bebauungsplan sollte als Niederschlagsereignis, gemäß unserer damaligen Stellungnahme zur BLP „Ohrenbach-Mitte (vom 14.10.2021), ein Niederschlagsereignis Nhäufig bzw. N100 durchgeführt werden.</p> <p>Mit Mail vom März 2023 des Ing.-Büro Seuss (H. Junak) bekamen wir diese Berechnungsergebnisse zur Bestand- und Planungssimulation nur grafisch dargestellt. Bei der Überprüfung der Berechnungsmodelle ergaben sich Unstimmigkeiten, welche zwischenzeitlich bereinigt wurden.</p> <p>Zur Modellierung des Planungsmodells gegenüber dem Bestandsmodell ist anzumerken, dass die Geländesituation im Planungsmodell lediglich auf 5 sehr kleinräumige Geländeerhöhungen (bis 0,70 m) bzw. Geländeeintiefungen (bis -0,96 m) verändert wurde (siehe Anhang).</p> <p>Für die neue Simulation wurden höhere Eingabewerte, als für die kritische Fließzeit des Baugebietes maßgeblich wären, gewählt.</p> <p>Die Plandarstellungen mit gleicher Wassertiefenabstufung zeigen, dass sich die Fließwege und die Wasserstände sich im Ortsbereich im Bestand bzw. zur Planung nicht nennenswert verändern (siehe Anhang).</p>	nicht erforderlich

		<p>Für die Unterlieger sind damit bezüglich des Oberflächenabflusses keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erkennbar.</p> <p>Bezüglich der Einleitung der Niederschlagsentwässerung aus dem Baugebiet in das Gewässer ist zeitnah ein Gesprächstermin zwischen Ing.-Büro Seuss und dem Wasserwirtschaftsamt anberaunt.</p> <p>2. Gewässer Ohrenbach Die Hochwasserproblematik am verrohrten Ohrenbach ist bekannt und wir empfehlen der Stadt Auerbach diese zeitnah anzugehen. Um die gesamte Hochwassersituation auch bei Starkregenereignissen im Ortsbereich zu entschärfen, sollte über mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen am Ohrenbach nachgedacht werden.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
<p>Bayerisches Landesamt für Umwelt 23.06.2023</p>		<p>Mit E-Mail vom 31.05.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Amberg-Sulzbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>In der Begründung wird unter Punkt 3 / Vorgaben für Planung und Ausführung im Unterpunkt Erdarbeiten / Boden ergänzt: „Der Untergrund im Planungsumgriff besteht aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Sollten im Zuge der Erschließung oder bei Bauarbeiten Geländeabsenkungen bemerkt oder Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten, um ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen zu ermitteln.“</p> <p>Wir verweisen zudem auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Im Ortsgebiet von Ohrenbach einschl. der umliegenden Flur sind keine Dolinen und Erdfälle bekannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Bebauungsplan wurde zudem eine Baugrunduntersuchung erstellt, die auch</p>

			keinerlei Hinweise auf entsprechende geologische Verhältnisse enthält.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg – Neumarkt i.d.OPf. 27.06.2023		<p>Zu o. g. Vorhaben nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Ohrenbach-Mitte“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Auerbach i.d.OPf. im Parallelverfahren gibt es aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.</p> <p>Wir weisen aber darauf hin, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dadurch der Landwirtschaft auf Dauer Produktionsfläche für die Erzeugung von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe mit folgenden Bodenschätzungsdaten verloren gehen. Ackerland: L6Vg 34/29, (Lehm, Zustandsstufe 6, Verwitterungsboden, steinig, Bodenzahl 35/Ackerzahl 29) und Grünland: LIIIb3 43/42 und LII1b3 36/33 (Lehm, Zustandsstufe III, Klima b, Wasserstufe 3, Grünlandgrundzahl 43 und 36, Grünlandzahl 42 und 33).</li> <li>• auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben wird. Auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis (gfP), können Immissionen auftreten. Diese sind von den jeweiligen Besitzern, Bewohnern, Mietern und Pächtern der Liegenschaften hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche gegen die Landwirtschaft geltend gemacht werden können.</li> </ul> <p>Zu den Emissionen aus den in Ohrenbach ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben haben sie in der Begründung ihrerseits bereits hingewiesen.</p>	nicht erforderlich
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz 14.06.2023		Im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.	
Regierung von Oberfranken 31.05.2023	Bergamt Nordbayern	Bezüglich des o.g. Vorhaben werden von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - keine Einwände erhoben. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den einzelnen Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.	Es wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen: <b>„Ehemaliger Bergbau“</b> Im gesamten Gebiet von Auerbach i.d. OPf. ist alter Bergbau umgegangen. Das Vorhandensein hier nichttriss-

			kundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunderkundung und der Bauausführung sollte auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.“
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg 05.06.2023		Aus der fachlichen Sicht des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg ergeben sich gegen die o. g. Maßnahme keine Einwände.  Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustellungsdienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, bitte ich die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Plans, anzustreben.	Die Stadt Auerbach wird das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg über die Straßenbezeichnung und Hausnummern informieren, sobald diese festgelegt sind.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 31.05.2023		hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom <b>10.09.2021 (K-763-21-BBP)</b> zu o.g. Beteiligung aufrecht.	nicht erforderlich
Kreisheimatpfleger 27.06.2023		Gegen die Maßnahme bestehen aus der Sicht des Kreisheimatpflegers keine Bedenken. Bekannte Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen und im näheren Umfeld auch nicht bekannt. Das Auffinden von Bodendenkmälern während der Durchführung von Erdarbeiten kann allerdings nicht völlig ausgeschlossen werden, da die Gegend reich an Spuren vorgeschichtlicher und neuzeitlicher Besiedelung ist: D-3-6235-0001 Bestattungsplatz der Hallstattzeit und der Frühlatènezeit mit Grabhügeln. D-3-6235-0002 Bestattungsplatz der Hallstattzeit mit verebneten Grabhügeln. D-3-6235-0003 Mittelalterlicher Burgstall. D-3-6235-0006 Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Burgruine von Steinamwasser. D-3-6235-0021 Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügel. D-3-6235-0058 Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Auf die Meldepflicht und die sonstigen Vorschriften des Art. 8 DSchG wird ausdrücklich	Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Planzeichnung enthalten.

		hingewiesen. Demnach sind bei Funden unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (LRA Amberg-Sulzbach, Frau Fischer: 09621-39548) und/oder der zuständige Kreisheimatpfleger (Hr. Rupp: 0151-64300702) zu verständigen.	
N-Ergie Akteingesellschaft 19.06.2023		Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Ohrenbach-Mitte, FL-Nr. 737, Gmkg. Gunzendorf, Stadt Auerbach i.d.OPf., Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Auerbach i.d. Oberpfalz Entwurf vom 24.05.2023. Aus unserer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.  Für Rücksprache stehen wir Ihnen zur Verfügung.	nicht erforderlich
N-Ergie Netz GmbH 01.06.2023		Von der erneuten Beteiligung haben wir Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 13.09.2021, AZ: ANR02202132109, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei. Für die Benachrichtigung bedanken wir uns.	nicht erforderlich
Bayernwerk Netz GmbH 31.05.2023		Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Schreiben vom 29. September 2021, DOpNWd wr 2514, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-ervice/kundenservice/planauskunftsportal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-ervice/kundenservice/planauskunftsportal.html</a> Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	nicht erforderlich
Deutsche Telekom GmbH		Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: <b>WICHTIG:</b> Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:	Diese Information wird an den Erschließungsträger weitergegeben.

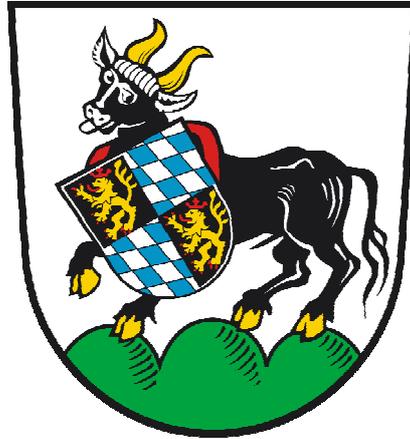
		<p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de          Vielen Dank!</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.</p> <p>Ihr Schreiben ist am 31.05.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,</li> <li>– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,</li> <li>– die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> <li>– dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.</li> <li>– Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.</li> </ul>	<p>Diese Information wird an den Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Erschließung zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Die Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen erfolgt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Erschließung zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Die Informationen werden an den Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis auf das Merkblatt wird in §10 Grünordnung der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
--	--	---	---

		<p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:</p> <p><a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Diese Information wird an den Erschließungsträger weitergegeben.</p>
--	--	---	---

aufgestellt: Auerbach, 19.07.2023 Ursula Barth



**Stadt Auerbach i.d.OPf.  
Landkreis Amberg-Weizsach**



**Bebauungsplan  
„Ohrenbach Mitte“**

**Begründung  
Pläne  
Anlagen**

**Vorentwurf: 17.08.2021**

**Entwurf: 24.05.2023**

**Endgültige Fassung: 26.07.2023**

Auerbach, den 26.07.2023 .....

  
.....  
Joachim Neuss (Erster Bürgermeister)

Verfasser:  
Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin  
Ohrenbach 24  
91275 Auerbach

  
.....  
Unterschrift Verfasser

## Begründung

- 1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Aufstellung
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes
- 3 Vorgaben für Planung und Ausführung
- 4 Vorgaben übergeordneter Planung
- 5 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept
- 6 Natur und Umwelt
- 7 Umweltbericht
- 8 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf
- 9 Rechtliche Vorgaben
- 10 Auswirkungen der Bauleitplanung – Abwägung
- 11 Quellen



- Behutsame und flächenverträgliche Ergänzung des Siedlungsbereichs in Ohrenbach

Der Stadtrat hat dazu in der Sitzung vom 22.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan getroffen.

Dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Ursula Barth aus Auerbach wurde der Auftrag zur Erstellung der entsprechenden Planungen erteilt.

### Erfordernis der Aufstellung

Im Gemeindegebiet der Stadt Auerbach sind auf dem freien Markt kaum noch verfügbare Baugrundstücke vorhanden. Demgegenüber steht eine sehr hohe Nachfrage für Baugrundstücke und ein entsprechend hoher Bedarf.

Deshalb sollten Bauwilligen an geeigneter Stelle Baumöglichkeiten gegeben werden, um die Siedlungsentwicklung der Stadt Auerbach unter Nutzung vorhandener Infrastruktur zu stärken.

Das geplante Baugebiet ergänzt die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Ohrenbach und stellt eine Verbindung her zwischen dem gewachsenen Altort und der Siedlung aus den 1970er Jahren, die in städtebaulich unbefriedigender Weise an der Hangkante oberhalb des Altortes von diesem abgetrennt ist.

Das Bauvorhaben ergänzt die vorhandene Bebauung in Ohrenbach, unter Nutzung vorhandener verkehrlicher Erschließung. Der Anschluss an weitere vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation) ist durch die direkte Angrenzung an eine Ortsstraße leicht zu realisieren. Die geplante Bebauung ergibt eine städtebaulich angemessene Ergänzung der Bebauung an diesem Standort.

#### Bedarfsnachweis:

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Auerbach und seinem Gemeindegebiet übersteigt regelmäßig bei weitem das vorhandene Angebot. Bauparzellen, die verfügbar sind, werden zügig verkauft und zeitnah auch bebaut.

Ein ausführlicher Bedarfsnachweis für Bauland für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Auerbach i.d.OPf. ist als separate Datei diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. In der Bedarfsermittlung für Bauflächen wird der beträchtliche Baulandbedarf im Gemeindegebiet von Auerbach dargelegt; u.a. auch dass der Bedarf nicht mit Maßnahmen der Innenentwicklung und Bauflächenpotentialen im Stadtgebiet von Auerbach zu decken ist.

#### Bevölkerungsentwicklung bis 2032 (Quelle Bayerische Landesamt für Statistik):

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. hatte am 02.01.2019 8.873 Einwohner. Laut statistischem Nachweis des Einwohnermeldeamtes kann die Stadt Auerbach, im Gegensatz zum Trend in der Region, in den letzten 5 Jahren einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl feststellen.

Zudem sind mehr Zuzüge als Wegzüge zu registrieren. So z.B. gab es im Jahr 2015 544 Zuzüge und dem gegenüber 373 Wegzüge, im Jahr 2017 393 Zuzüge und 384 Wegzüge (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Stadt Auerbach i.d.OPf.).

Umso wichtiger ist die Ausweisung für Wohnland.

Die Stadt Auerbach begründet damit ihren Bedarf an Wohnbauflächen. Die Anforderungen an das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020 (nichtamtliche Lesefassung, Stand Januar 2020) sind daher als erfüllt zu betrachten.

---

Folgende Anforderungen des LEP 2020 bzgl. der Siedlungsstruktur finden hier ihre Entsprechung:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

#### Prüfung von Alternativen / Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Im unmittelbarem Planungsumgriff ist, im Osten, Süden und Westen, bereits Wohnbebauung vorhanden. Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan zu einem großen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Schaffung einer Verbindung der beiden Ortsbereiche von Ohrenbach – Altort und Siedlung – ist aus städtebaulicher Sicht und für das Dorfgefüge an dieser Stelle richtig und sinnvoll.

Die Stadt Auerbach ist an der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude sehr interessiert.

Aktives Leerstandsmanagement wird von der Verwaltung betrieben und gefördert.

Um der Wohnraumnachfrage und -vorsorge in der Stadt Auerbach nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Stadt Auerbach verfolgt eine sukzessive Innenentwicklung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind jedoch weitgehend ausgeschöpft. Größere Flächenpotenziale im Innenbereich bestehen aktuell nicht bzw. sind, da die Flächen sich in Privatbesitz befinden und nicht verfügbar sind, für aktuelle Planungen zur Wohnbebauung leider nicht nutzbar.

Gebäudeleerstände bzw. Baulücken stehen derzeit nicht in ausreichendem Umfang im Zugriff, um den hohen Wohnraumbedarf in Auerbach decken zu können. Andere Nachverdichtungspotenziale sind aktuell ebenfalls nicht vorhanden.

Zudem ist die Herstellung der Verbindungsachse zwischen den Bebauungen Altort und Siedlung in Ohrenbach als für das Dorfgefüge sinnvoll zu erachten.

Die Inanspruchnahme aktuell landwirtschaftlicher Flächen ist daher erforderlich und ist an dieser Stelle, mit umklammernder vorhandener Bebauung, als verhältnismäßig gut verträglich zu werten.

Eine Umnutzung der verhältnismäßig kleinen landwirtschaftlichen Fläche zu Wohnbauflächen kann daher insgesamt als verträglich betrachtet werden.

---

## 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes

### Lage im Raum:

Die Stadt Auerbach mit ihren 37 Ortsteilen hat ca. 8.687 Einwohner und ist 78,23 km<sup>2</sup> groß.

Sie liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz und im Nordwesten des Landkreises Amberg-Sulzbach, der hier beim Gemeindegebiet des Marktes Neuhaus an der Pegnitz an den Landkreis Nürnberger Land und damit an den Regierungsbezirk Mittelfranken sowie beim Gemeindegebiet der Stadt Pegnitz an den Landkreis Bayreuth und damit an den Regierungsbezirk Oberfranken grenzt.

### Beschreibung des Gebietes und seiner Nutzungen

Das Planungsgebiet umfasst 12.350 m<sup>2</sup> und damit einen Großteil der Flurnummer 737 der Gemarkung Gunzendorf in der Gemeinde Auerbach i.d.OPf., Landkreis Amberg-Sulzbach. Der Planungsumgriff befindet sich unmittelbar angrenzend an der östlichen Ortsrand des Altortes von Ohrenbach sowie den Südwestrand von Ohrenbach-Siedlung. Das neue Baugebiet schließt damit die von der Bevölkerung als negativ bewertete und auch städtebaulich als ungünstig zu wertende Lücke zwischen den beiden Siedlungsbereichen der Ortschaft. Auf dem Flurstück 737 ist als Bestand intensiv genutztes Grünland festzuhalten.

### Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzungen

Im Westen, Osten und Süden des Untersuchungsraums schließt sich jeweils bestehende Bebauung an. Im Norden grenzt ein geschotterter Flurweg und anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Süden ist unmittelbar anliegend die Ortsstraße, die den Altort mit dem Siedlungsbereich verbindet. Weiter im Süden schließt landwirtschaftlich genutzte Flur an.

Nördlich des Planungsgebiets, im Abstand von ca. 13 m, ist das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 5, „Gehölze östlich von Ohrenbach“ gelegen. Es handelt sich um eine Baumhecke im Acker mit Feldahorn, Weißdorn und Hasel, mit randlicher Eutrophierung. Durch das neue Baugebiet ist hier keine Beeinträchtigung zu erwarten.

### Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist hängig und fällt sowohl von Norden nach Süden wie auch von Osten nach Westen hin mit einer maximalen Höhendifferenz von 14 m ab.

### Derzeitige Nutzung / Bestand:

Auf dem Flurstück 737 ist als Bestand intensiv genutztes Grünland festzuhalten.

### Umgebung:

Die angrenzende Wohnbebauung stellt sich als Wohnhäuser mit in der Regel zwei Vollgeschossen dar.

---

**Bodendenkmäler:**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

(Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas ([www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)))

**Altlasten / Boden:**

Es handelt sich beim Großteil der Fläche um dauerhaft landwirtschaftlich genutzten Boden. Über evtl. Altlasten, d.h. kontaminierte Bereiche im oder am Bebauungsplanumgriff, ist nichts bekannt.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle des Sachgebiets Wasserrecht am Landratsamt Amberg-Weizsach zu informieren ist und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Es kann gemäß der vorliegenden baugrundtechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Ruppert & Felder nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

**Vorhandene Immissionsbelastungen:**

Immissionsbelastungen sind durch die angrenzende Erschließungsstraße sowie die landwirtschaftlichen Betriebe in Ohrenbach gegeben. Die Belastung durch die Ortsstraße ist als wenig erheblich einzustufen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Ohrenbach" der Stadt Auerbach in der Oberpfalz wurde durch die Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 10.08.2021 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit den durch die auf den Grundstücken Fl.Nrn. 739, 858, 859, 863 und 869 der Gemarkung Gunzendorf ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist.

Dazu wurden Ausbreitungsrechnungen der durch die Tierhaltung verursachten Geruchsemissionen durchgeführt und daraus die Anzahl der Geruchsstunden im benachbarten Plangebiet bestimmt, die nach der Geruchsmissions-Richtlinie Nordrhein-Westfalen (GIRL) zu beurteilen sind. Der Untersuchung wurden die Informationen der Landwirte zu den bestehenden Betrieben einschließlich konkreter Erweiterungsabsichten zugrunde gelegt.

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnungen wird festgestellt, dass mit prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % entlang der Baugrenzen zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe kommen kann, jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen i. S. v. § 3 BImSchG vorliegen. Der für ein Wohngebiet zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wird innerhalb des Geltungsbereiches flächendeckend eingehalten.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchsmissionen sind nicht erforderlich. Auf das ggf. mögliche Auftreten von Geruchsmissionen wurde hingewiesen.

### 3 Vorgaben für Planung und Ausführung

#### **Erschließung und Versorgung:**

Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung erfolgen aus der Ortsstraße, die den Altort von Ohrenbach mit dem Siedlungsbereich verbindet.

#### Trinkwasserversorgung:

Eine Trinkwasser-Versorgungsleitung DN 100 des städtischen Wasserwerks ist in der vorhandenen Ortsstraße verlegt und führt somit unmittelbar am Plangebiet vorbei. Die Wasserversorgung des neuen Baugebiets erfolgt über einen Anschluss an diese Leitung.

#### Löschwasserversorgung:

Es befindet ein Unterflurhydrant in der bereits vorhandenen Zufahrt zum Baugebiet. Innerhalb des neuen Baugebiets werden zusätzliche neue Hydranten versetzt, in Abstimmung mit dem städtischen Wasserwerk. Die Abstimmungen sind bereits erfolgt.

#### Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung kann an den örtlichen Schmutzwasserkanal in der Ortsstraße und damit an das städtische Kanalsystem angeschlossen werden.

#### Stromversorgung:

Es erfolgt der Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

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

#### Telekommunikation:

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

#### Niederschlagswasser / Oberflächenwasser:

Umgang mit Oberflächenwässern (z.B. Verkehrsflächen, Dachwässer):

Die Regen- und Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen dürfen dem Oberflächenwasserkanal in der vorhandenen Ortsstraße Straße nur gedrosselt zugeführt werden.

Für die neuen befestigten Flächen im öffentlichen und privaten Raum ist eine Rigole mit mindestens 96 m<sup>3</sup> zu erstellen, mit gedrosseltem Abfluss mit max. 6,5 l/s.

Die anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem privaten Grundstück zunächst in einem entsprechenden Retentionsraum (z.B. Zisterne, Rigole, Sickermulde) zurückzuhalten und so weit als möglich zu versickern. Sie können als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlagen sind im Bauantrag darzustellen.

Ist ein Versickern nicht oder nur teilweise möglich, ist der Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Nach § 3 Absatz 3 NWFreiV sind die Regeln der Technik bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen zu beachten (DWA-M 153, DWA-A 138, Merkblätter des LfU).

Es wird darauf verwiesen, dass für die Ableitung, bzw. Versickerung von Oberflächenwasser die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten sind.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Offene Stellplätze auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Niederschlagswasser nicht geschädigt werden.

Der notwendige Regenrückhalteraum bei Anschluss der öffentlichen und privaten versiegelten Flächen an den Oberflächenwasserkanal wurde durch das Planungsbüro Kellner GmbH ermittelt. Eine Rigole mit mindestens 96 m<sup>3</sup>, Einleitung in den Kanal gedrosselt mit 6,5 l/s, wird unter dem Straßenkörper beim Übergangspunkt der neuen Ringstraße auf die Stichstraße aus dem Altbestand, die an die übergeordnete Ortsstraße anbindet, gebaut. Der Oberflächenwasserkanal aus dem neuen Baugebiet schließt gedrosselt mit 9,9 bis 10 l/s an den Oberflächenwasserkanal in der Ortsstraße an.

Gemäß Forderung des Wasserwirtschaftsamts Weiden wurde zudem vom Ingenieurbüro Seuss ein Oberflächenabflusskonzept mit Schutzmaßnahmen auf der Grundlage einer 2D Hochwasserberechnung erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt. Die Berechnung ergab folgendes Ergebnis:

„Die Erschließung des Baugebietes „Ohrenbach Mitte“ hat auf den Abfluss des Niederschlagswassers bei einem hundertjährigen Ereignis, nach der Berechnung mit dem Programm Hydro\_AS-2D, keine negativen Auswirkungen auf angrenzende und unterhalb liegende Grundstücke. Hochwasserschutz-Maßnahmen sind nicht erforderlich.“

#### Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung erfolgt über die interne Erschließungsstraße des Baugebiets. Deren Breiten, Radien etc. sind entsprechend ausgelegt.

Für den im Holsystem von zu entsorgendem Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

#### Verkehrliche Erschließung:

Erfolgt über die südlich verlaufende Ortsstraße und die neue interne Erschließungsstraße.

#### Ruhender Verkehr:

Um den Besucherparkdruck auf die interne Erschließungsstraße des Baugebiets zu minimieren, ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vor Garagen und Carports einzuhalten. Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden.

#### **Erdarbeiten / Boden:**

Es kann gemäß der vorliegenden baugrundtechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Ruppert & Felder nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

---

Falls bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, sind das Landratsamt Amberg-Sulzbach und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren.

Der Untergrund im Planungsumgriff besteht aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Sollten im Zuge der Erschließung oder bei Bauarbeiten Geländeabsenkungen bemerkt oder Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieur-geologen zu begutachten, um ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen zu ermitteln.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Mutterboden und Boden ist gemäß der Vorgaben der DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu besonders zu schützen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Durchführung der Erdarbeiten sollte möglichst im Massenausgleich stattfinden.

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 zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. 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.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Die Durchführung der Erdarbeiten sollte möglichst im Massenausgleich stattfinden.

.

## 4 Vorgaben übergeordneter Planungen

### Ziele und Vorgaben der Raumordnung

#### **Landesentwicklungsprogramm – LEP und Regionalplan**

Die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) Bau GB erfolgt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Das Landesentwicklungsprogramm fordert bzgl. der Siedlungsstruktur das Anbindegebot ein. „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

„Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden.“

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020)

Mit der Ausweisung der Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplans wird eine direkte Anbindung an vorhandene Bebauung realisiert. Vorhandene Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen können mitgenutzt werden.

Auerbach i.d.OPf. gehört zur Region 6 Oberpfalz-Nord.

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord weist Auerbach als Grundzentrum aus. Es wird als ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“

„In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im (...) sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.“

(Quelle: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 2002/2014)

Die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) und Art. 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beibehalten und nach Art. 4 BayLplG sowie § 7 ROG durch die Gemeinde festgeschrieben.

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018)

## Flächennutzungsplan /Landschaftsplan

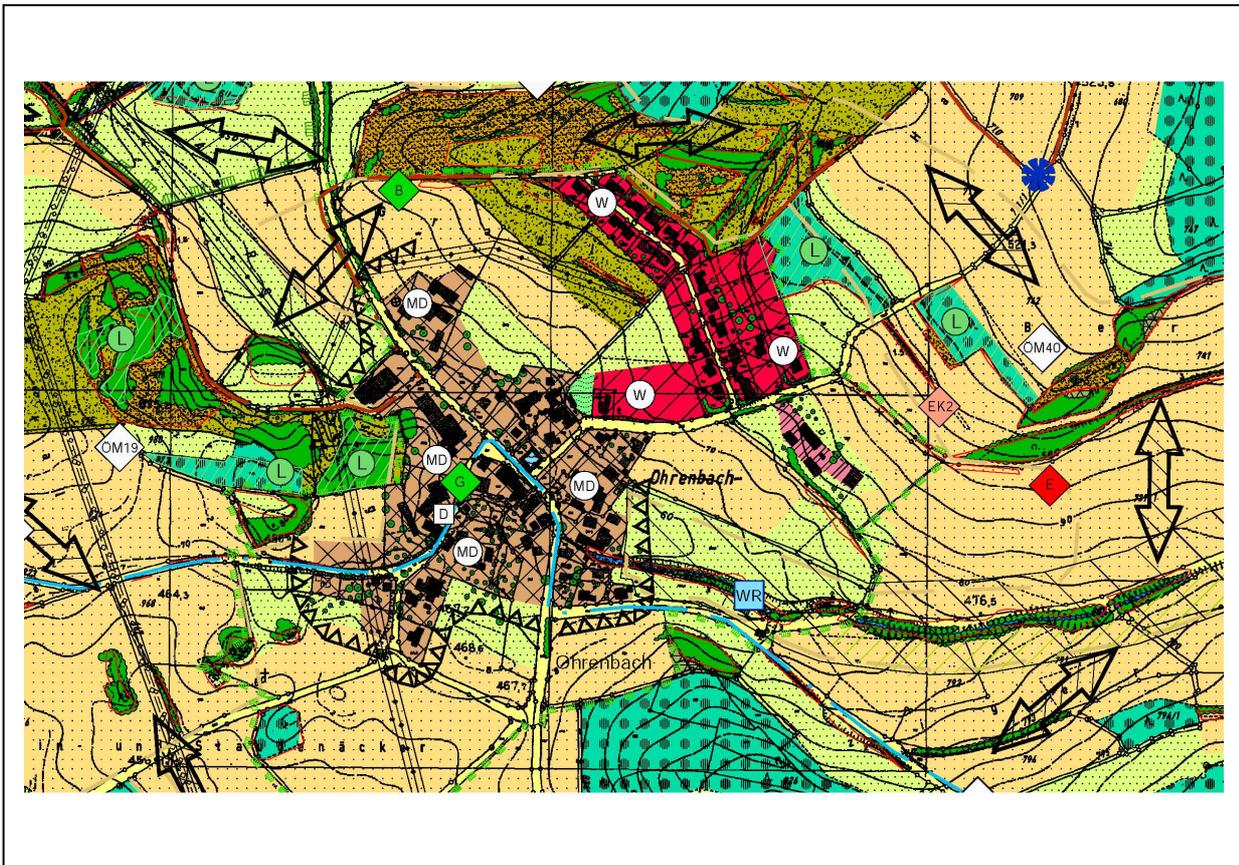
Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Auerbach, genehmigt am 26.01.2006, stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ sowie intensiv genutzte Wiesenflächen dar.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist damit in einer Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Durch die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlicher Fläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Tektur des Flächennutzungsplans erfolgt im Paralleilverfahren.



### Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert keine vorhandenen Bebauungspläne.

### Verhältnis zu Nachbargemeinden und örtliche Zentrenverträglichkeit

Es wird Wohnbaufläche in relativ geringem Umfang ausgewiesen, zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Eine negative Auswirkung auf die Nachbargemeinden ist nicht zu erwarten.

### Sonstige übergeordnete Planungen/ Fachplanungen

Sind nicht betroffen.

### Sonstige informelle Planungs- und Entwicklungskonzepte

Liegen nicht vor.

## 5 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet befindet sich in Ohrenbach, einem Ortsteil der Stadt Auerbach, der nordwestlich der Stadt Auerbach gelegen ist.

Der Planungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 12.350 m<sup>2</sup>.

Das betroffene Flurstück befindet sich im direkten Anschluss zu vorhandener Wohnbebauung bzw. wird von dieser von zwei Seiten umklammert.

Pflanzgebote tragen dazu bei, die neue Bebauung in das Landschaftsbild einzubinden bzw. deren Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Das Gelände befindet sich in einer nach Südwesten exponierten Hanglage. Das Gelände fällt von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen mit einer maximalen Höhendifferenz von ca. 13 m ab.

Im Süden und Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Durch die Hanglage kann heiße Luft im Sommer gut abfließen. Die Fläche ist kleinklimatisch und besonnungstechnisch für Wohnzwecke gut geeignet.

### Baulich-räumliches Konzept

Das neue Beugebiet stellt eine Verbindungsachse zwischen dem gewachsenen Altort und der an der nordöstlichen Hangkante gelegenen zeilenförmigen Siedlung der 1970er Jahre. Beide Ortsbereiche sind aktuell getrennt, was sowohl aus städtebaulicher Sicht wie auch unter dem Aspekt des Dorflebens und der Ortsgemeinschaft als negativ zu bewerten ist. Die Herstellung einer verbindenden Spange lässt die beiden Ortsbereiche zukünftig zusammenwachsen.

Die Bebauung im neuen Baugebiet passt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die umgebende Bebauung an.

### Nutzungskonzept

Es werden 14 Bauparzellen mit einer Größe zwischen 580 und 900 m<sup>2</sup> angeboten.

### Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße, die den Altort mit der Siedlung verbindet sowie der neuen internen Erschließungsstraße des Baugebiets.

Durch eine Fußwegeanbindung ist die Ringschließung des Baugebiets mit der Siedlung verbunden. Die fußläufige Anbindung an den Altort erfolgt über den Gehweg, der parallel zur Ortsstraße zwischen Altort und Siedlung geführt wird.

### Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet wird mit hochstämmigen Laubbäumen als Straßenbäume begrünt.

Im Norden entsteht eine Ortsrandeingrünung in Form einer 3 m breiten Hecke aus heimischen Wildgehölzen.

## 6 Natur und Umwelt

Die Bewertung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft erfolgte gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der 2. erweiterten Auflage vom Januar 2003.

Demgemäß ist fast das gesamte überbaute Planungsgebiet wegen seiner Grundflächenzahl von 0,4 als Gebiet Typ A, d.h. als Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen. Gleiches gilt für den Schotterweg, der überplant wird.

Die vorhandene Geländedenutzung entspricht mit intensiv genutztem Grünland einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und damit der Kategorie I. Bei der Verschneidung der Kategorie mit dem Gebietstyp ergibt sich damit für Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 (Typ AI) ein Ausgleichsfaktor von 0,4, für versiegelte Erschließungsflächen und Straßen ein Ausgleichsfaktor (AI) von 0,3. Siehe dazu die Flächenermittlung und Flächenbilanzierung des Planes zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / „Bestands- und Bewertungsplan / Planung externer Ausgleich“.

Die Summe der erforderlichen Kompensationsflächen beläuft sich nach Berechnung auf dieser Grundlage auf 4.896,50 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich findet vollständig auf einer externen Ausgleichsfläche statt, auf Flurnummer 757, Gemarkung Michelfeld, Stadt Auerbach i.d.OPf.

Die Fläche wurde bereits im Jahr 2016 im Zuge der Bearbeitung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans "Dornbacher Straße" in Auerbach bewertet und im Sinne eines naturschutzfachlichen Ausgleichs überplant.

Von der Gesamtfläche der Flurnummer 757 (10.580 m<sup>2</sup>) wurden für das Baugebiet "Dornbacher Straße" im Jahr 2016 4.190 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Von der verbleibenden 6.390 m<sup>2</sup> kommen 4.896,50 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für das Baugebiet in Ohrenbach zum Ansatz.

Die Ausgleichsfläche schafft extensives Grünland auf vormaligem Ackerland, Habitatemente für die Zauneidechse sowie die Neupflanzung einer wegebegleitenden Obstbaumreihe sowie die Aufweitung eines Entwässerungsgrabens zu einem breitflächigen Feuchtbereich mit begleitenden standortgerechten Gehölzen. Die Maßnahmen werden sowohl für den Naturhaushalt wie auch für das Landschaftsbild eine wesentliche Bereicherung sein. Mit den Jahren werden diese Landschaftselemente unter der gesicherten Pflege weiter an Wert gewinnen.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist bis spätestens einem Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Der Plan "Bestands- und Bewertungsplan / Planung externer Ausgleich" ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich im Grundbuch zu sichern und im Ökoflächenkataster einzutragen.

Bei den Wildgehölzpflanzungen ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.

Die Bewertung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach erfolgt.

.

## 7 Umweltbericht - Grünordnung nach BauGB - Anlage 1

### Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Es werden Ausgleichsflächen im Umfang von 4.896,50 m<sup>2</sup> benötigt. Es handelt sich um extensives Grünland auf vormaligem Ackerland, Habitatslemente für die Zauneidechse sowie die Neupflanzung einer wegebegleitenden Obstbaumreihe sowie grabenbegleitender standortgerechter Gehölze. Ausgeführt wird der Ausgleich vollumfänglich auf der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 757, Gemarkung Michelfeld, Stadt Auerbach i.d.OPf..

### 1 b Festgelegte Ziele des Umweltschutzes im Bereich des Planungsvorhabens

Es sind Biotope im näheren Umgriff des Planungsgebietes vorhanden.

Nördlich des Planungsgebietes, im Abstand von ca. 13 m, ist das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 5, „Gehölze östlich von Ohrenbach“ gelegen. Es handelt sich um eine Baumhecke im Acker mit Feldahorn, Weißdorn und Hasel, mit randlicher Eutrophierung. Durch das neue Baugebiet ist hier keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Osten, mit ca. 75 m Abstand befindet sich das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 6, „Gehölze östlich von Ohrenbach“. Dabei handelt es sich um eine aufgelassene magere Wiese mit fortgeschrittener Sukzession. Die Fläche wird von Schlehe, Rose und Feldahorn beherrscht, dazwischen auch Wacholder. Im Osten vor dem Kiefernwald ein Hasel-Schlehengebüsch. Im Norden kleine Freifläche mit magerer Glatthaferwiese und wärmeliebenden Saumarten.

Das Gebiet ist im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ gelegen.

Der Planungsbereich gehört zu den Hochflächen der nördlichen Frankenalb (080-A) in der naturräumlichen Haupteinheit der nördlichen Frankenalb (080).

Geologie: Es ist Hangschutt gegeben, pleistozän bis holozän. (digitale geologische Karte von Bayern, M 1:25.000)

Bindige Lockergesteine wechseln mit nichtbindigen Lockergesteinen. (digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern, M 1:25.000)

Bzgl. Bodenarten ist festzuhalten, dass im Bereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sande (Sandstein), selten über Sandstein vorzufinden ist. (Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000)

Der Geotechnische Bericht des Ingenieurbüros Ruppert & Felder hält fest:

„Unter den oberflächennahen Deckschichten sind entsprechend der Geologischen Karte im nordöstlichen Bereich zunächst die Festgesteine des Malm-Alpha und -Beta aus dem Erdzeitalter des Malms zu erwarten. Hierbei handelt es sich um eine Wechsellagerung von Kalken, Mergelkalken und Mergeln mit härteren Bänken. Im mittleren und südlichen Baufeld wird zunächst der jungzeitliche Hangschutt aus dem Holozän angetroffen. Hierbei handelt es sich um Verwitterungsprodukte der bergseitigen Malmfestgesteine mit kleinstückigen Gesteinsbrocken. Unterlagert werden die jungzeitlichen Ablagerungen von den Festgesteinen des Dogger-Gamma bis -Zeta aus dem Erdzeitalter des Doggers. Es handelt sich hierbei um

Eisenoolithkalk und Ornatenton. Zur Oberfläche hin sind die Festgesteine bis in wechselnde Tiefen unterschiedlich stark verwittert.“

Weitere Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) zum Umgriff des Planungsgebiets:

„Klimatisch zeichnet sich die Hochfläche der Nördlichen Frankenalb durch ein kontinental getöntes Klima mit trocken-warmen Sommern und kalten Wintern aus.“

Schutzgebiete: Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“

Zielkarte Waldstandorte: Waldstandorte in den Hang- und Kuppenlagen östlich des Planungsgebietes, oberhalb von Ohrenbach: Zielvorgabe Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume > Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume

=> Die Waldstandorte sind ca. 140 m vom Planungsgebiet entfernt. Es befinden sich keine Möglichkeiten zur Optimierung der Waldstandorte im Planungsgebiet und dessen Umgriff.

Zielkarte Trockenstandort: Zielvorgabe Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte, überregionaler Entwicklungsschwerpunkt

„Die Trockenlebensräume und Heckengebiete der Kuppenalb zwischen Weigendorf, Hirschbach und Königstein sowie im Raum Auerbach-Weidwang sollen als Lebensräume einer Vielzahl sehr seltener Arten erhalten und optimiert werden. Dazu sollen Beweidungskonzepte entwickelt werden, die der Erhaltung wertvoller Lebensräume dienen und eine hohe Standortvielfalt gewährleisten. Der Verbund der Lebensräume untereinander und über den Landkreis hinaus soll durch Nutzungsextensivierungen, Biotopneuschaffungen und die mittelfristige Etablierung von Triftweidesystemen gefördert werden. Die mitunter hohe Dichte an Kleinstrukturen ist zu erhalten.“

=> Die wertvollen Trockenstandorte um Ohrenbach sind ca. 90 m vom Planungsgebiet entfernt. Es befinden sich keine Möglichkeiten zur Optimierung der Trockenstandort direkt im Planungsgebiet und dessen Umgriff.

Zielkarte Gewässer: Zielvorgabe Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume am Ortlesbach

Zielkarte Feuchtgebiete: Zielvorgabe Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume am Ortlesbach

=> Der Ortlesbach mit seinen Auen- und Bruchwaldresten ist ca. 600 m vom Planungsgebiet entfernt. Es befinden sich keine Möglichkeiten zur Optimierung der Feuchtstandorte im Planungsgebiet und dessen Umgriff. Das Planungsgebiet befindet sich in einer Hanglage. Auf der Ausgleichsfläche wird jedoch ein vorhandener Entwässerungsgraben aufgeweitet, um die Grundlage für einen artenreichen Feuchtstandort zu schaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### Beschreibung des Planungsvorhabens

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. plant im Ortsteil Ohrenbach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Das betroffene Flurstück befindet sich in der Mitte der Ortschaft Ohrenbach, im direkten Anschluss zu vorhandener Wohnbebauung bzw. wird von dieser von zwei Seiten umklammert. Es schließen sich im Westen der Altort an, im Osten die Siedlung aus den 1970er Jahren.

Ziel ist es, die aktuelle landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche) in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Das betroffene Grundstück befindet sich überwiegend im Außenbereich.

## **Betrachtung der Schutzgüter**

### Schutzgut Biotope und Arten

Bestandsaufnahme:

Die geplante Maßnahme liegt auf der Flurnummer 737 der Gemarkung Gunzendorf in der Gemeinde Auerbach i.d.OPf., Landkreis Amberg-Weilburg. Als Bestand im Planungsgebiet ist intensiv genutztes Grünland festzuhalten.

Im Westen, Osten und Süden des Untersuchungsraums schließt sich jeweils bestehende Bebauung an. Im Norden grenzt ein geschotterter Flurweg und anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Süden ist unmittelbar anliegend die Ortsstraße, die den Altort mit dem Siedlungsbereich verbindet. Weiter im Süden schließt landwirtschaftlich genutzte Flur an.

Nördlich des Planungsgebiets, im Abstand von ca. 13 m, ist das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 5, „Gehölze östlich von Ohrenbach“ gelegen. Es handelt sich um eine Baumhecke im Acker mit Feldahorn, Weißdorn und Hasel, mit randlicher Eutrophierung.

Im Osten, mit ca. 75 m Abstand befindet sich das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 6, „Gehölze östlich von Ohrenbach“. Dabei handelt es sich um eine aufgelassene magere Wiese mit fortgeschrittener Sukzession. Die Fläche wird von Schlehe, Rose und Feldahorn beherrscht, dazwischen auch Wacholder. Im Osten vor dem Kiefernwald ein Hasel-Schlehengebüsch. Im Norden kleine Freifläche mit magerer Glatthaferwiese und wärmeliebenden Saumarten.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Verlust von intensiv genutztem Grünland als Nahrungs-, Lebens- und Brutraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Schaffung eines Ersatzbiotops auf einer externen Ausgleichsfläche. Auf der externen Ausgleichsfläche wird Ackerland zu einer artenreichen extensiven Wiese umgewandelt, so dass neuer Lebensraum für Fauna und Flora entstehen kann. Auch werden dort hochstämmige Obstbäume gepflanzt und ein vorhandener Entwässerungsgraben zu einem größeren Feuchtbereich aufgeweitet, einschl. begleitender Gehölze.
- Pflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen und eines 3 m breiten Heckenriegels entlang des Nordrands des Baugebiets

### Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme:

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen kommt es zum Verlust vormals offener Bodenflächen auf landwirtschaftliche genutzten Flächen (intensiv genutztes Grünland). Durch die Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge. Es kommt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Hier kommt es zu einer teilweisen Vernichtung von Bodenlebewesen und einer dauerhaften Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung wegen der relativ geringen Flächengröße und der Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet.

Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für Kulturpflanzen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung zur Versickerung von Belägen
- Vorgabe zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück bzw. Rückhaltung in Zisternen
- Verbot der Gestaltung von Gartenflächen als reine oder überwiegende Schotter- und Steingärten
- Hinweis auf schonenden Umgang mit dem Mutterboden
- Hinweis auf bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten

### Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

Gewässer sind im Planungsumgriff keine vorhanden.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu dem Verlust von offenen Bodenflächen, die der Grundwasserneubildung dienen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung zur Versickerung von Belägen sowie zur Versickerung und Retention von Oberflächenwasser

### Schutzgut Klima und Luft

#### Bestandsaufnahme:

Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung  
Kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Begrenzung der Flächengröße des Planungsgebiets
- Neupflanzung von Hochstämmen als Straßenbäume und Neupflanzung einer 3 m breiten Hecke entlang der Nordseite des Baugebiets zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Sauerstoffproduktion

### Schutzgut Fläche

#### Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung  
Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche in relativ geringfügigem Umfang

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung zur Versickerung von Belägen; Flächenversiegelung auf das notwendige Maß reduzieren

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Bestandsaufnahme:

Im Bestand ist im Planungsbereich eine intensiv genutzte Grünlandfläche gegeben.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Es kommt zu Veränderung des Ortsbildes in der Ortsmitte von Ohrenbach. Eine vormals offene Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung wird mit Wohnbebauung überstellt. Die neue Bebauung stellt die Verbindung der bisher optisch deutlich getrennten Ortsbereiche Altort und Siedlung her.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Eingrünungsmaßnahmen durch verbindliche Festsetzung: Pflanzung von hochstämmigen Bäumen als Straßenbäume und Pflanzung einer Hecke entlang des Nordrands des Baugebiets

### Schutzgut Erholung

Bestandsaufnahme:  
Es sind keine Erholungseinrichtungen betroffen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:  
Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

#### Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:  
Ggf. kommt es zu Immissionen aus den anliegenden Straßen und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung  
Das Planungsgebiet ermöglicht kleinklimatisch und besonnungstechnisch gesunde Wohnverhältnisse.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

**Wechselwirkungen:** ergeben sich nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht.

Unter Einhaltung der dargestellten Maßnahmen und der umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Summe nicht mit wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung zu rechnen.

Die Anlage und dauerhafte Pflege der in der Planung ausgeführten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Schaffung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsflächen obliegt dem Vorhabensträger.

## **Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen**

Es kommt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna (intensiv genutztes Grünland) und belebter Bodenfläche, was sich wiederum auf den Wasserhaushalt auswirkt. Das Klein-klima wird beeinträchtigt und 12.350 m<sup>2</sup> Fläche werden verbraucht.

Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert.

Es sind Immissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und von den um-gebenden Straßen zu erwarten.

Die Auswirkungen sind insgesamt, unter Berücksichtigung der zur Ausführung kommenden Ausgleichsmaßnahmen, als wenig erheblich einzustufen.

Maßnahmen:

- Anlage einer externen Ausgleichsfläche (extensives Grünland auf vormaligem Ackerland, Habitatelelemente für die Zauneidechse sowie die Neupflanzung einer wegebegleitenden Obstbaumreihe sowie Aufweitung eines vorhandenen Entwässerungsgrabens mit begleiten-den standortgerechten Gehölzen)
- Festsetzung einer 3 m breiten Heckenpflanzung an der Nordseite des Planungsgebietes
- Festsetzung neu zu pflanzender Bäume als Straßenbäume im Planungsgebiet
- Begrenzung der Versiegelung der Flächen mit GFZ
- Festsetzung zur Versickerung von Belägen und Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Hinweis auf schonenden Umgang mit dem Mutterboden
- Hinweis auf bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten

## **Prognose und Planungsalternativen**

### **Standort und Planungsalternativen:**

Im unmittelbarem Planungsumgriff ist, im Osten, Süden und Westen, bereits Wohnbebauung vorhanden. Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan zu einem großen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Schaffung einer Verbindung der beiden Ortsbereiche von Ohrenbach – Altort und Sied-lung – ist aus städtebaulicher Sicht und für das Dorfgefüge an dieser Stelle richtig und sinn-voll.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:**

Es kommt zum Verlust von 11.990 m<sup>2</sup> intensiv genutztem Grünland und 335 m<sup>2</sup> Schotter-und Pflasterwegen. Dieser wird durch die externe Ausgleichsfläche und die Festsetzung der Neupflanzungen (hochstämmige Bäume und Hecke).

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:**

Es könnten 11.990 m<sup>2</sup> Grünland erhalten werden.

## **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchfüh-rung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Maßnahmen bestehen in der Kontrolle der Umsetzung der aufgezeigten o.g. Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Darüber hinaus können nach überschlägiger Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen weitere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die einer besonderen Kontrolle bedür-fen, zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt werden.

## 8 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren abgewickelt.

Aufstellungsbeschluss:	22.04.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	10.09.2021 bis 20.10.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden:	10.09.2021 bis 14.10.2021
Behandlung der Stellungnahmen:	24.05.2023
Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit:	05.06.2023 bis 14.07.2023
Reguläre Beteiligung der Behörden:	31.05.2023 bis 07.07.2023
Behandlung der Stellungnahmen:	26.07.2023
Satzungsbeschluss der Gemeinde:	

## 9 Rechtliche Vorgaben

Die (zum Satzungsbeschluss) gültigen Fassungen der Rechtsgrundlagen sind:

- BauGB Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- BayBO Bayerische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes v. 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- PlanzV 90 Planzeichenverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 14.Juni 2021(BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 01.03.2010 mit Änderung vom 11.02.2017

## 10 Auswirkungen der Bauleitplanung - Abwägung

aus § 1 Bau GB

(5) „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

=> Die Fläche dient als neue Wohnbaufläche. Durch seine Lage entstehen hier gesunde Wohnverhältnisse in dörflicher Umgebung, eingebettet in die vorhandene Kulturlandschaft.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

=> Es wird Bauland für Wohneigentum ausgewiesen.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

=> Es wird Wohnraum geschaffen, der grundsätzlich für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar ist. Durch die Lage direkt in der ländlichen Kulturlandschaft ist der Erholungswert als sehr hoch einzustufen.

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

=> Vorhandene Ortsteile werden erhalten und weiterentwickelt.

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

=> Lediglich das Orts- und Landschaftsbild ist betroffen: Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland in südwestexponierter Hanglage dar. Der Planungsumgriff ist moderat, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist entsprechend beschränkt. Für das Ortsbild, das aktuell unter der Zäsur zwischen Altort und Siedlungsbereich leidet, ist das Baugebiet als zuträglich zu bewerten, da ein Zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche herbeigeführt wird.

6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

=> nicht betroffen, da hier keine Flächen für Kirche und Religionsgemeinschaften erforderlich sind.

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland). Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

=> Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der 2. erweiterten Auflage vom Januar 2003, erbracht.

Die wesentlichen Festsetzungen der Grünordnung sind:  
Schaffung von umfangreichen Ausgleichsflächen (extern).  
Anpflanzung von Straßenbäumen, Pflanzung einer 3 m breiten Hecke an der Nordseite des Baugebietes als Ortsrandeingrünung; Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> Das Planungsgebiet ist nicht betroffen.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht zu erwarten.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten, siehe Punkte oben.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

=> nicht betroffen.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

=> Der Flächenverlust ist, da das Planungsgebiet in seiner Größe moderat gehalten ist, nur von relativ geringer Bedeutung.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

=> nicht betroffen

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

=> nicht betroffen

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

=> nicht betroffen

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

=> nicht betroffen.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

=> nicht betroffen, da die Fläche nicht für verkehrliche Erschließungen benötigt wird.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

12. die Belange des Hochwasserschutzes.

=> nicht betroffen.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 11 Quellen

Flächennutzungsplan der Stadt Auerbach

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 / nichtamtliche Fassung 2020

Regionalplan Oberpfalz-Nord, Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 2002/2014

[www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete](http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete)

Bayernatlas – ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) ([www.fisnat.bayern.de/finweb/](http://www.fisnat.bayern.de/finweb/))

Gemeindeverwaltung

Bayerischer Denkmal-Atlas ([www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik))

### Pläne:

- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. seiner planerischen und textlichen Festsetzungen, M 1:500
- Plan „Bestands- und Bewertungsplan / Planung externer Ausgleich“, M 1:1000

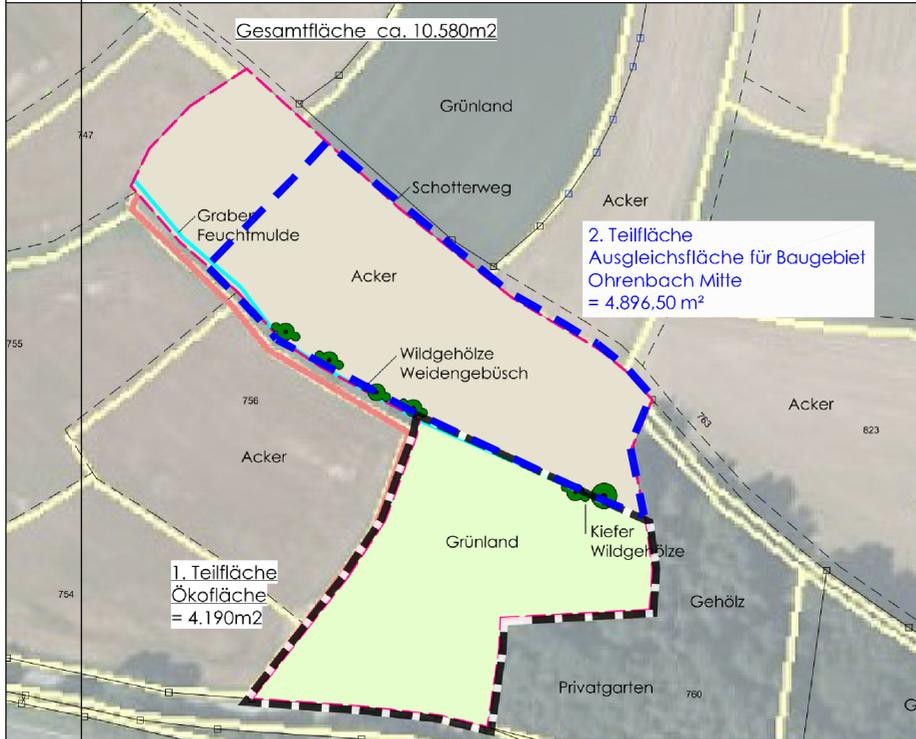
### Anlagen:

- Immissionsschutzrechtliches Gutachten Luftreinhalte, Ausweisung eines Wohngebietes auf dem Grundstück Fl.Nr. 737 der Gemarkung Gunzendorf im Ortsteil Ohrenbach der Stadt Auerbach in der Oberpfalz - Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft – Entwurfsfassung vom 10.08.2021 des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure
- Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchungen zur Erschließung des Baugebietes „Ohrenbach-Mitte“ vom 31.03.2020 des Ingenieurbüros für Geotechnik, Altlasten, Bauwerksuntersuchung Dr. Ruppert & Felder
- Bedarfsnachweis für Bauland zum Bebauungsplan „Ohrenbach-Mitte“, Stand 24.05.2023
- Oberflächenabflusskonzept mit Schutzmaßnahmen / 2D Hochwasserberechnung vom 14.04.2023 der Seuss Ingenieure GmbH (7 Dateien)
- Bemessung Regenrückhaltung des Planungsbüros Kellner GmbH (10 Dateien)

Aufgestellt: 15. März 2021, ergänzt: 17.08.2021 / 24.05.2023 / 19.07.2023

Ursula Barth, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

BESTANDSPLAN EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1000

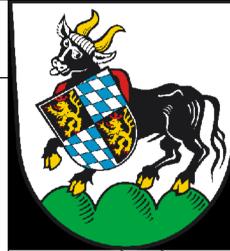


Der Ausgleich findet auf einer externen Ausgleichsfläche statt, auf Flurnummer 757, Gemarkung Michelfeld.

Die Fläche wurde bereits im Jahr 2016 im Zuge der Bearbeitung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans "Dornbacher Straße" in Auerbach bewertet und im Sinne eines naturschutzfachlichen Ausgleichs überplant: siehe Pläne links.

Von der Gesamtfläche der Flurnummer 757 (10.580 m²) wurden für das Baugebiet "Dornbacher Straße" im Jahr 2016 4.190 m² als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Von der verbleibenden 6.390 m² kommen **4.896,50 m²** als Ausgleichsfläche für das Baugebiet in Ohrenbach zum Ansatz.



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
"Ohrenbach Mitte"  
Stadt Auerbach i.d.Opf.

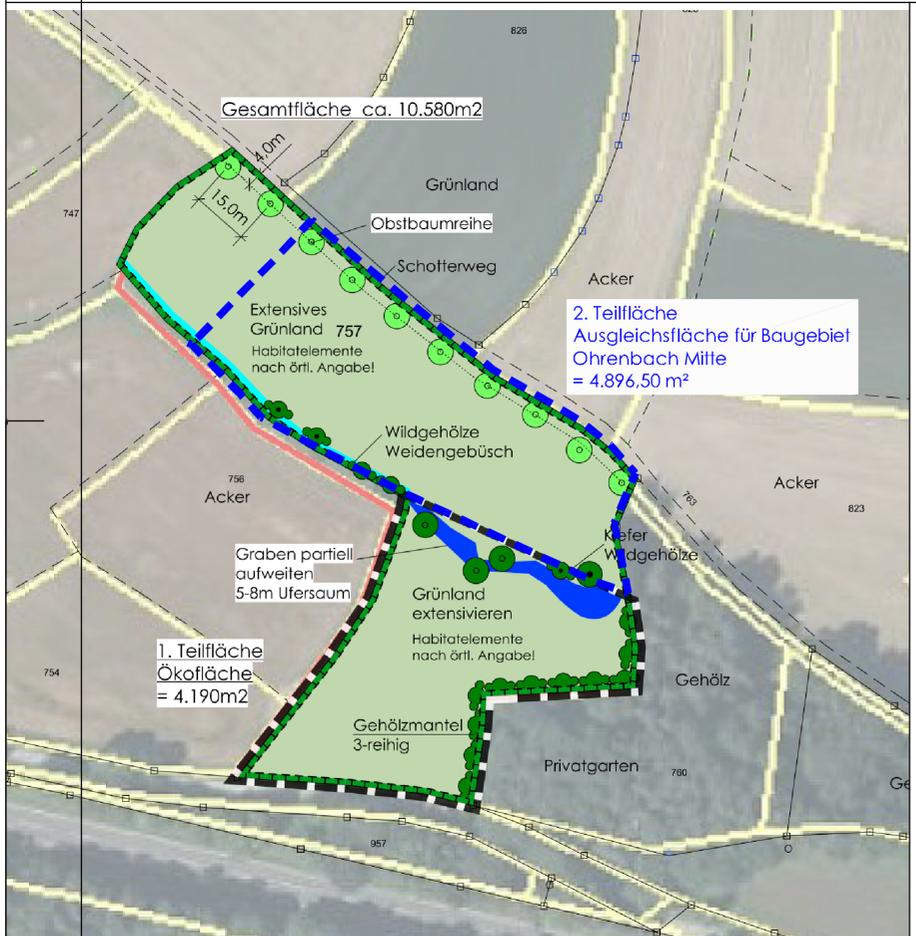


Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist bis spätestens einem Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Der Plan "Bestands- und Bewertungsplan / Planung externer Ausgleich" ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich im Grundbuch zu sichern und im Ökoflächenkataster einzutragen.

Bei den Wildgehölzpflanzungen ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.

PLANUNG AUSGLEICH AUF EXTERNER AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1000



- Bestand
- intensiv genutztes Grünland
  - Schotterweg
  - Pflaster
  - Obstbaum

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs				
Struktur	Gebiets-kategorie	Fläche	Ausgleichs-faktor	Kompensations-umfang
intensiv genutztes Grünland	AI	11.990 m²	0.4	4.796.00 m²
Schotterweg	AI	290 m²	0.3	87.00 m²
Pflaster	AI	45 m²	0.3	13.50 m²
Ermittlung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage vom Januar 2003				Σ = 4.896.50 m²

Stadt Auerbach

Unterer Markt 9  
91275 Auerbach

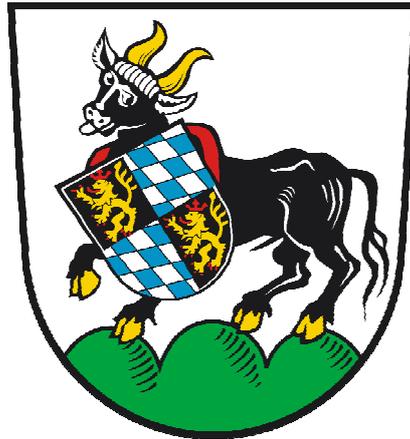
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Ohrenbach Mitte" - Stadt Auerbach  
endgültige Fassung vom 26.07.2023  
Bestands- und Bewertungsplan / Planung externer Ausgleich

Maßstab: M 1:1000  
Datum: 13.01.2020 / 24.05.2023

Geändert/Ergänzt: *Julian Vief*

Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Ohrenbach 24, 91275 Auerbach  
Tel: 09643-91402

**Stadt Auerbach i.d.OPf.  
Landkreis Amberg-Sulzbach**



**Bebauungsplan  
„Ohrenbach Mitte“**

**Bedarfsnachweis für Bauland**

**Stand: 26.07.2023**

Verfasser:  
Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin  
Ohrenbach 24  
91275 Auerbach

## Inhalt

- 1 Ausgangssituation
- 2 Grundlagen
- 3 Zielsetzung / Bedarfssituation
- 4 Aktuelle Situation der Baulandnachfrage in Auerbach i.d.OPf
- 5 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung
- 6 Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung
- 7 Rechnerische Ermittlung des Wohnlandbedarfs
- 8 Bedarfsprüfung / Bestehende Flächenpotenziale

## 1 Ausgangssituation

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. registriert seit Jahren eine Diskrepanz zwischen der Nachfrage und dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie den real zur Verfügung stehenden Grundstücken. Mit dieser Untersuchung soll eine kurz- bis mittelfristige Betrachtung dieses Themas erfolgen, um eine Grundlage für die Beseitigung aktueller Engpässe auf dem Markt für Baugrundstücke zu erstellen wie auch die mittelfristige Entwicklung der Stadt Auerbach nicht zu behindern.

Zielsetzung der Stadt Auerbach ist es, im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine angemessene Anzahl (kurzfristiger Bedarf) von Wohnbaugrundstücken zu entwickeln, um die zukünftige Gemeindeentwicklung bedarfsgerecht zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund erfolgt als erster Schritt der Bedarfsnachweis an Wohnbaugrundstücken.

Die Ziele der Innenentwicklung und Nutzbarmachung von Brachen und Leerständen in Ortsbereichen werden von der Stadt Auerbach dafür nicht vernachlässigt, sondern mit großer Intensität parallel vorangetrieben. Doch da die Prozesse für diese Nutzungen wegen oft langwieriger Verhandlungsprozesse mit privaten Eigentümern eher mittelfristig erfolgreich sein können und dem Wohnungsmarkt kurzfristig eher wenig Spielraum bieten, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen unabdingbar, um eine Stagnation in der Gemeindeentwicklung zu verhindern.

## 2 Grundlagen

Wie jedes Rechenmodell kommen auch Prognosen grundsätzlich nicht ohne Annahmen aus. Sie bestimmen wesentlich das Ergebnis. Dies gilt auch für den Bedarfsnachweis für Wohnbaugrundstücke im Gemeindegebiet der Stadt Auerbach i.d.OPf..

Es werden Annahmen getroffen, um realistische Ergebnisse zu erzielen. Dies bezieht sich besonders auf den kurzfristigen Bedarf. Bei den vorgenommenen Prognosen wurden realistische Annahmen nach dem folgenden Kenntnisstand gewählt:

- die Datenlage für Auerbach i.d.OPf. durch das Bayerische Statistische Landesamt,
- aktuelle Bestandserhebungen durch die Gemeinde Auerbach i.d.OPf.

## 3 Zielsetzung / Bedarfssituation

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Geeignete Flächenpotenziale wie Baulandreserven und Brachflächen sind vorrangig zu nutzen.

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord soll die Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden (vgl. RP 6 B II 1.1. G).

Das vorliegende Gebiet erfüllt die Anforderung der Anbindung an ein bestehendes Gebiet. Die Anbindung an das bestehende Gebiet erfolgt an dieser Stelle im Sinne einer flächensparenden Entwicklung bei landschaftlicher Verträglichkeit.

Nachfolgend erfolgt die Bedarfsermittlung einschließlich der erforderlichen Angaben laut „Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (15.09.2021) (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

#### **4 Aktuelle Situation der Baulandnachfrage in Auerbach i.d.OPf.**

Allgemein besteht in der Stadt Auerbach i.d.OPf. seit einigen Jahren eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Dieser Bedarf wird durch erschlossene und verfügbare Bauflächen aktuell bei Weitem nicht gedeckt. Derzeit stehen bei den Potenzialflächen für Wohnbau gegenläufige Eigentümerinteressen einer Weiterentwicklung entgegen. Die Erwerbbarkeit oder Verfügbarkeit von weiteren Flächen, als den im vorliegenden Planentwurf dargestellt, ist aktuell nicht gegeben.

Potenziale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht oder nur schwer zur Verfügung. Die Stadt Auerbach hat im Rahmen des von der Verwaltung betreuten Leerstandsmanagements private Eigentümer von Brachen, Leerständen u.ä. angeschrieben, um mögliche Potentiale der Innenentwicklung zu ermitteln, zu erfassen und zukünftig auch zu entwickeln. Dies ist jedoch nur mittel- bis längerfristig zu realisieren. Der kurzfristige dringende Bedarf, insbesondere an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, ist so jedoch nicht zu decken. Kleinere Flächen oder Baulücken im Innenstadtbereich werden immer wieder von Privatbesitzern erworben, für die Stadt besteht darauf faktisch keine Einflussmöglichkeit.

Private Bauträger, die ebenfalls Projekte im Rahmen der Innenentwicklung entwickeln und in Auerbach konkrete Vorhaben realisieren wollen, stoßen in gleicher Weise auf das Problem, dass Leerstände und Brachen im Innenstadtbereich von den privaten Eigentümern nicht veräußert werden.

Projekte der Innenentwicklung mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau werden, wo die Verfügbarkeit gegeben ist, bereits realisiert und stoßen auch auf rege Nachfrage. Die Wohnungen sind im Regelfall bereits vor Fertigstellung verkauft bzw. vermietet. Doch die Nachfrage nach sowohl Wohnungen wie auch freistehenden Einfamilienhäusern lässt sich mit den derzeitigen Verfügbarkeiten nicht decken.

Auerbach i.d.OPf. registriert einen deutlichen Anfragenüberhang für Baugrundstücke, insbesondere für Einfamilienhäuser, gegenüber dem Angebot auf dem freien Markt. Bei der Stadtverwaltung werden im Schnitt ca. 10 Anfragen pro Monat registriert, die leider wegen mangelnder Grundstücke abgewiesen werden müssen.

Hier ist zunehmend auch ein Trend von Personen im Alterskreis von 30 bis 50 Jahren zu registrieren, die nach beruflich bedingter Abwanderung in andere Gemeinden nun wieder in ihre Heimatgemeinde zurückkehren und hier ein Eigenheim errichten wollen. Leider kann wegen der aktuellen Baulandsituation dem dann leider nicht entsprochen werden.

Auch bei der Auswertung von Nachfragen bei örtlichen Bauträgern, die u.a. in der Vermittlung von – z.T. selbst erschlossenen – Baugrundstücken tätig sind, liegen ähnliche Erfahrungen vor. Vorliegende Anfragen für Bauplätze in und um Auerbach (aktuell über 10 Anfragen) können mangels Angebot nicht bedient werden. Die Bauwilligen wandern in Nachbargemeinden mit vorhandenem Baulandangebot ab. Das Alter der Interessenten liegt zu ca.

50% bei der Altersgruppe der unter 35-jährigen, also einer demografisch relevanten Gruppe für die Gemeindeentwicklung.

In Auerbach sind u.a. mehrere größere Betriebe des produzierenden Gewerbes mit hohem Fachkräfteanteil angesiedelt, die stetig expandieren. Auch von deren Seite kommen Anfragen an die Stadtverwaltung bezüglich Bauland. Es werden externe Fachkräfte angeworben, die am Arbeitsort auch Wohnmöglichkeit suchen, häufig auch mit dem Wunsch verknüpft, am Ort auch ein eigenes Haus erwerben oder errichten zu können. Auch dieser reale Bedarf kann derzeit in keinsten Weise gedeckt werden.

Für das wirtschaftliche Wachstum der Stadt sind neben der Bereitstellung von Gewerbeflächen entsprechend auch unbedingt adäquate Wohnbauflächen erforderlich.

Die Parzellen von in den vergangenen Jahren erschlossenen Baugebiete waren jeweils nach kürzester Zeit verkauft und auch bebaut. Beim 2019 erschlossenen Baugebiet „Dornbacher Straße“ mit 16 Bauparzellen waren alle Parzellen innerhalb von 8 Wochen verkauft. Bis auf eine Parzelle sind Stand jetzt alle bebaut und die Häuser sind bezogen.

Ähnliches war beim Baugebiet „Franz-Josef-Strauß-Platz“ zu beobachten, das zuvor erschlossen wurde und in ähnlicher Geschwindigkeit vollständig bebaut und bezogen wurde.

## 5 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz und im Nordwesten des Landkreises Amberg-Weizsach, der hier beim Gemeindegebiet des Marktes Neuhaus an der Pegnitz an den Landkreis Nürnberger Land und damit an den Regierungsbezirk Mittelfranken sowie beim Gemeindegebiet der Stadt Pegnitz an den Landkreis Bayreuth und damit an den Regierungsbezirk Oberfranken grenzt.

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord weist Auerbach als Grundzentrum aus. Es wird als ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Auerbach liegt 34 km nordwestlich des Oberzentrums Amberg sowie im Umfeld weiterer Oberzentren: Die Stadt ist 35 km südlich von Bayreuth, 65 km nordöstlich von Nürnberg und 47 km westlich von Weiden verortet. Die Bezüge zu all diesen Oberzentren sind intensiv. Auerbach ist Wohnort vieler Arbeitnehmer, die in diese Städte auspendeln. Insbesondere die Metropolregion Nürnberg stellt eine wichtige Bezugsgröße für Verflechtungen auf vielen Ebenen dar.

Regionalplan: Auerbach i.d.OPf. gehört zur Region 6 Oberpfalz-Nord.

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord führt im Kapitel „Raumstruktur“ aus:

„Die Bezüge der Region Oberpfalz-Nord zur Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN) sollen insbesondere im Bereich der wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und touristischen Funktionen ausgebaut und für die Entwicklung der gesamten Region gezielt genutzt werden.“ (vgl. RP 6 A II 1.3(Z)).

Auerbach i.d.OPf. ist über die Bundesstraßen 85 und 470 sowie die Bundesautobahn München – Nürnberg – Berlin (A9), deren nächste Anschlussstelle 7 km entfernt ist, sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in 7 km (Neuhaus a.d. Pegnitz) bzw. 15 km (Pegnitz) Entfernung. Weiterhin zählt die Stadt Auerbach i.d.OPf. zum Verbundraum des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) und ist damit im Raum Nürnberg-Fürth-Erlangen hinsichtlich des ÖPNV ebenfalls grundlegend angebunden. Der Flughafen Nürnberg ist ca. 65 km entfernt und in 45 Autominuten zu erreichen.

U. a. erlangt die Stadt Auerbach i.d.OPf. hierdurch als Wohnstandort zunehmend an Attraktivität.

Durch die Zunahme von Homeoffice, das in den Jahren 2020 und 2021 pandemiebedingt einen deutlichen Anstieg erlebt hat, hat die Bindung des Wohnorts in absoluter Nähe zum Arbeitsort abgenommen. Der Trend „zurück aufs Land“ schlägt sich u.a. auch in den steigenden Einwohnerzahlen nieder, die Auerbach in den letzten 5 Jahren registrieren kann.

Auerbach hat wegen seiner guten Wirtschaftsstruktur mit größeren Betrieben des produzierenden Gewerbes ein deutlicher Saldo an Einpendlern gegenüber Auspendlern. Stand 30. Juni 2020 waren für Auerbach i.d.OPf. 4.337 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort registriert, davon 2.952 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort (Bayer. Landesamt für Statistik: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Bayerns am 30. Juni 2020, hrsg. Im September 2021). Mit der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen können Voraussetzungen geschaffen werden, um für Einpendler Wohnmöglichkeit am Arbeitsort schaffen.

Durch eine strategisch und stadtplanerisch sinnvolle Wohnbaulandentwicklung kann die Stadt Auerbach i.d.OPf. in ihrem Bestand und ihrer zukünftigen Entwicklung gestärkt und weiterentwickelt werden.

## 6 Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. hat, Stand 2. Januar 2022, 8.929 Einwohner (Erhebung des Einwohnermeldeamtes der Stadt Auerbach).

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2020“ (Bayer. Landesamt für Statistik; Stadt Auerbach i.d.OPf. 09 371 113, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten) weist die Stadt Auerbach i.d.OPf. in den Jahren 2013 bis 2019 eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung von 8.859 auf 8.781 Einwohner auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember); dies entspricht einer Abnahme von 78 Personen bzw. knapp 0,88 % im den Betrachtungszeitraum von 6 Jahren oder ca. 0,15 % / Jahr, bezogen auf das Ausgangsjahr 2013.

Auch der Demographie-Spiegel des Bayer. Landesamtes für Statistik für die Stadt Auerbach i.d.OPf. (09 371 113, Stand August 2021) sieht die relative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2019 bis 2031 (Betrachtungszeitraum 10 Jahre ab 2022) bei insgesamt -0,92 %, was einer Abnahme von 0,09 % / Jahr entspricht.

Da Bevölkerungsvorausberechnungen jedoch immer Modellrechnungen sind, also Wenn-dann-Beziehungen, sollten sie nie allein, sondern immer vor dem Hintergrund der zugrunde gelegten Annahmen und deren Plausibilität betrachtet werden.

Entsprechend können auch die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung, welche aus dem Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039 basieren, nur Entwicklungen abschätzen, welche lediglich die Bevölkerung unter den der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen vorausberechnet. Diese dürfen nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Wesentliche bestimmende Faktoren wie z.B. eine Verfügbarkeit von Bauland, der sich am Markt bildende Grundstückspreis, der Erschließungsaufwand, Aktivitäten der Nachbargemeinden, aber auch Arbeitsplätze vor Ort sowie ein Wohnumfeld können statistisch in dieser Modellrechnung kaum erfasst werden.

Nur vor Ort sind die spezifischen Faktoren und Entwicklungen (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können.

Das Modell des Demographie-Spiegels lässt sich daher in der Schlussfolgerung nur begrenzt für eine Wohnraumbedarfsrechnung heranziehen. Die darin angenommenen Parameter wie z.B. Bevölkerungswanderung sind als empfindliche und nicht wirklich vorhersehbare Daten anzusehen und bedürfen einer unterschiedlichen und differenzierteren Betrachtung.

Die reale Entwicklung spiegelt in der Tat ein anderes Bild.

Die vom Einwohnermeldeamt der Stadt Auerbach erfassten Einwohnerzahlen für die Jahre 2017 bis 2021 zeigen für die Gemeinde, entgegen der o.g. statistischen Prognosen, einen deutlichen Aufwärtstrend (Datenerhebung jeweils am 02.01. des Folgejahres):

	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohner	8.551	8.872	8.832	8.761	8.929

Die Einwohnerzahl (nur Haupt- und Erstwohnsitze) entwickelt sich eindeutig positiv. Für den Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2021 ist ein Zuwachs der Bevölkerung um 4,42 % und damit durchschnittlich 0,88 % jährlich festzuhalten – entgegen der prognostizierten Rückgänge aus den Erhebungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Auch die Geburtenzahlen sind in der Stadt Auerbach in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen, wie die Datenerhebungen des örtlichen Standesamtes belegen:

	2019	2020	2021
Geburten	69	77	94

Als Mittelwert aus der (negativen) Prognose für die Bevölkerungsentwicklung in Auerbach und der in den vergangenen 5 Jahren durch das Einwohnermeldeamt real ermittelten positiven Entwicklung ergibt sich der Faktor +0,40 %. Da längerfristig nicht von vornherein von einer ähnlich positiven Entwicklung wie in den letzten 5 Jahren auszugehen ist, wird als Faktor für das zukünftige Wachstum für die weiteren Berechnungen ein Wert von +0,25% (degressive Entwicklung) angesetzt.

Wenn die Stadt Auerbach i.d.OPf. in dem Maße wachsen wird, wie es sich aus den vorgenannten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre annehmen lässt, wird dringend neuer Wohnraum benötigt.

In den Beiträgen zur Statistik Bayerns, (Heft 552 Beiträge zur Statistik – A182AB 202100 – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040) werden Daten zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 für Bayern veröffentlicht. Es wird mit einer Bevölkerungsveränderung für das Jahr 2040 gegenüber 2020 von +2,1 % für den Bezirk Oberpfalz gerechnet. Für den Landkreis Amberg-Sulzbach beträgt die Veränderung – 1,8 %.

Im 2 Jahre zuvor herausgegebenen Heft A18202 201900 war die Prognose noch etwas schlechter gewesen: Für den Bezirk Oberpfalz wurde dort mit einem Wachstum von 1,8 %

von 2038 gegenüber 2018 gerechnet, für den Landkreis Amberg-Sulzbach war eine Veränderung von -3,1 % für den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren prognostiziert.

Auch dies ist ein Beleg dafür, dass einerseits Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung immer auf Annahmen beruhen, die sich aufgrund aktueller Entwicklungen verändern können, als auch dafür, dass die Entwicklung der Region wie auch des Landkreises innerhalb von 20 Jahren durch das Bayerische Landesamt für Statistik deutlich positiver bewertet wurde. Dieser Trend wird durch die deutlich positiven Entwicklungen in Auerbach i.d.OPf. aus den vergangenen Jahren untermauert. In Auerbach zeichnet sich durch die aktuellen, real ermittelten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung eine positivere Entwicklung als im Landkreis Amberg-Sulzbach ab.

## 7 Rechnerische Ermittlung des Wohnlandbedarfs

Aus der Genesis-Datenbank mit Abruf im April 2022 (Bay. Landesamt für Statistik) ist die Anzahl der Wohnungen in Auerbach i.d.OPf. mit 4.167 für das Jahr 2020 angegeben. Bei 8.761 Einwohnern (Stand Einwohnermeldeamt 02.01.2021) ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,10.

Im Jahr 2015 kamen auf 8.940 Einwohner 4.101 Wohnungen, woraus sich für das Jahr 2015 eine Haushaltsgröße von 2,18 EW/WE ergibt. Das bedeutet, dass sich in Auerbach i.d.OPf. in einem Zeitraum von 6 Jahren die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,08 verringert hat. Dies entspricht einer Abnahme von 3,7% für den gesamten Betrachtungszeitraum von 6 Jahren bzw. von 0,62% jährlich.

In der Regel ist nicht von einer linearen Fortsetzung einer solchen Entwicklung auszugehen. Der Auflockerungsfaktor ist im Sinne des Flächensparens und in dessen Sinne vorausschauenden Planes ein wenig zu reduzieren und statt mit 0,62% mit 0,3% anzusetzen (degressive Entwicklung).

### Rechenschritte zur Wohnbedarfsschätzung

-①- Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

$$8.761 \text{ EW} \times (+0,25\% \text{ p.a.}) \times 10 \text{ a} = +219 \text{ EW}$$

$$219 \text{ EW} : 2,10 \text{ EW/WE} = +104 \text{ WE}$$

-②- Bedarf an Wohneinheiten aus **Auflockerungsbedarf** (Innerer Bedarf)

$$\text{progn. Belegungsdichte [2030]} \quad 2,10 \text{ EW/WE} - (2,10 \times 0,3\% \times 10 \text{ a}) = 2,04 \text{ EW/WE}$$

### Ersatzbedarf

$$\text{Ersatzbedarf} \quad 1,99 \text{ EW/WE} - (2,10 \times 0,2\% \times 10 \text{ a}) = 1,95 \text{ EW/WE}$$

$$8.761 \text{ EW} : 2,04 \text{ EW/WE} = 4.295 \text{ WE}$$

$$4.295 \text{ WE} - 4.167 = 128 \text{ WE}$$

**-3-** Saldo des Wohneinheitenbedarfs – Flächenermittlung

$$104 WE + 128 WE = 232 WE$$

$$232 WE : 23 WE / ha = 10,09 ha$$

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. strebt eine durchschnittliche Wohnungsdichte von 23 WE/ha (netto) an, dies entspricht einer leichten relativen Verdichtung gegenüber dem vergleichbaren Siedlungsbestand (ca. 21,37 WE/ha: 4.167 WE auf 195 ha). Da Auerbach von einer ländlichen Siedlungsstruktur mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist, entspricht dies einer realistischen zukünftigen Dichte.

Die statistischen Daten der vergangenen Jahre zeigen für die Stadt Auerbach i.d.OPf. und ihr Gemeindegebiet erfreulicherweise einen deutlichen Aufwärtstrend bei der Bevölkerungsentwicklung, entgegen der Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik.

Die Daten zeigen für Auerbach aufgrund der jüngsten Entwicklungen zudem eine positivere Entwicklung als für den Landkreis Amberg-Sulzbach. Insgesamt ergibt sich rein rechnerisch ein Bedarf von 10,09 ha an Fläche für Wohnungen. Dieser basiert auf der linearen Verlängerung statistischer Daten und ist eine Richtzahl zur Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen. Es sind weitere Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen, die den Wohnbauflächenbedarf in Auerbach i.d.OPf. beeinflussen.

**Ersatzbedarf**

Durch den Ersatzbedarf wird der Bedarf für entfallende Wohnungen (z. B. aufgrund von Umwidmungen) berücksichtigt. Dieser Bedarf hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Da in Auerbach i.d.OPf. das Einfamilienhaus der vorherrschende Gebäudetyp ist, wird im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung auf Basis planerischer Erfahrungswerte ein Ersatzbedarf von 0,2 % pro Jahr berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan in der gültigen Fassung vom 17.03.2006 sind für den Hauptort Auerbach i.d.OPf. ca. 15,06 ha Wohnbauflächen als Bedarf ermittelt worden bzw. geplant. In den Ortsteilen ist lediglich für Ohrenbach das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Ohrenbach Mitte“ ausgewiesen. Von den Flächen im Hauptort Auerbach i.d.OPf. ist ein Teil in Baugebiete umgesetzt worden.

Derzeit kann die Stadt Auerbach i.d.OPf. keine freien Bauplätze anbieten. Interessierte Anfragen von Bauwilligen müssen entsprechend vollumfänglich zurückgewiesen werden. Aktuell gehen ca. 10 Anfragen pro Monat bei der Stadtverwaltung ein.

Die Verwaltung der Stadt hat festgestellt, dass in den letzten Jahren Baulücken und unbebaute Flächen einer Bebauung zugeführt wurden. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude, vor allen in der Innenstadt von Auerbach i.d.OPf. werden, soweit die Erwerbbarkeit gegeben ist, genutzt.

## 8 Bedarfsprüfung / Bestehende Flächenpotenziale

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung des Bedarfs an Siedlungsflächen sind die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln. Diese sind vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen. Solche Flächenpotenziale sind u.a.

- 1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- 2 Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- 3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- 4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- 5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Nur wenn solche Flächenpotenziale nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind oder nicht verfügbar sind, wird ein Bedarf an weiteren Siedlungsflächen als gegeben angesehen.

**Zu 1** Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht  
Die Bauverwaltung der Stadt Auerbach i.d.OPf. hat die Potenzialflächen im Flächennutzungsplan (FNP) ermittelt und bewertet. Zu den im bestehenden FNP dargestellten Flächen ergab die Analyse, dass derzeit ca. 15 ha an Bauflächen ausgewiesen und noch nicht bebaut bzw. durch einen Bebauungsplan überplant sind. Gründe liegen hier in der fehlenden Erwerbbarkeit oder in Problemen bei der Erschließung.  
Der vorliegende Bebauungsplan „Ohrenbach Mitte“ wird zum überwiegenden Teil auf einer Fläche umgesetzt, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

**Zu 2** Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht  
In den Baugebieten sind diverse Grundstücke als Baulücken festzustellen. Es besteht trotz Nachfrage bei den Eigentümern überwiegend leider keine Verkaufsbereitschaft.

**Zu 3** Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich  
Im Stadtgebiet von Auerbach i.d.OPf. sind Baulücken als bebaubare Flächen im Innenbereich vorhanden. Auch hier hat die Stadtverwaltung bei den Eigentümern angefragt und keine Verkaufsbereitschaft erwirken können.

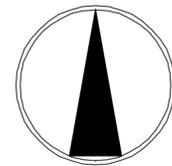
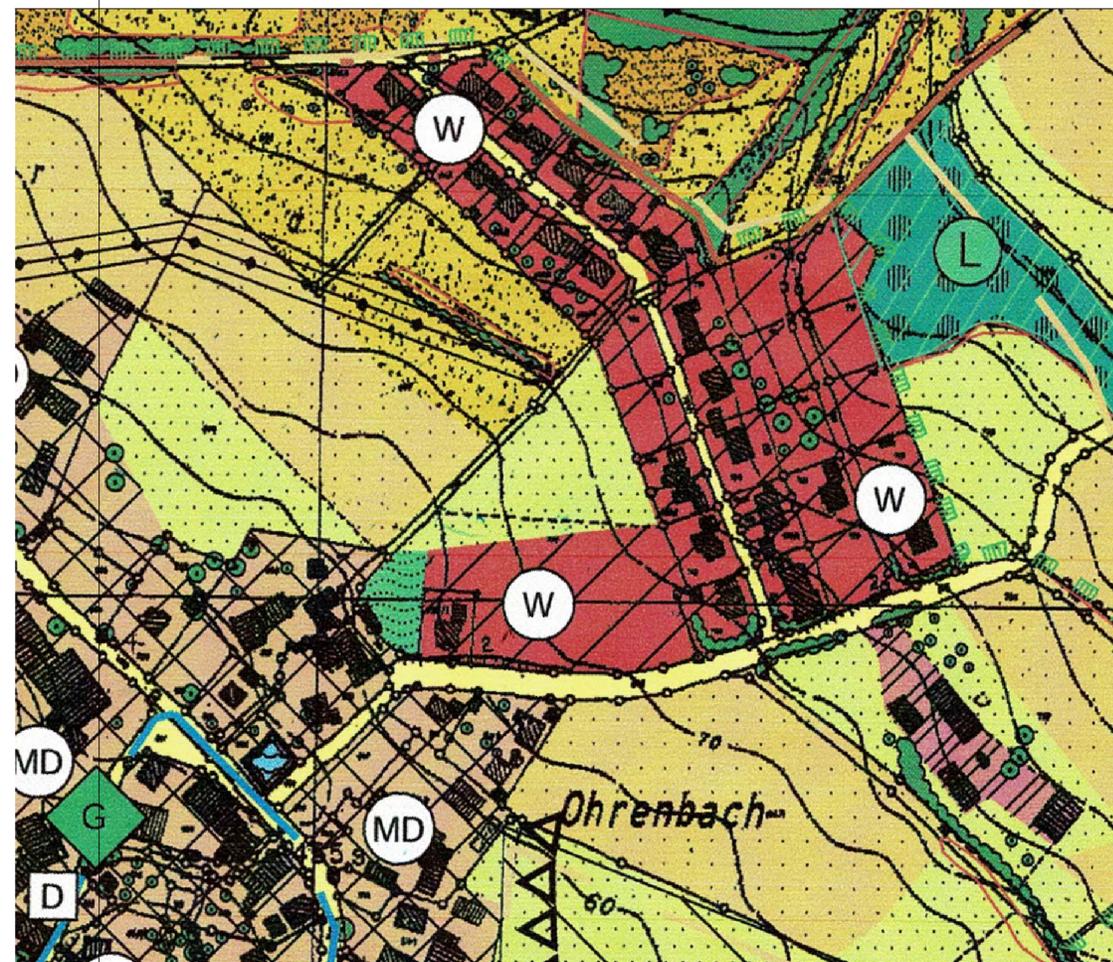
**Zu 4** Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude  
Die Stadtverwaltung Auerbach betreibt bereits ein gezieltes Leerstandsmanagement. Im Rahmen der dort erfolgten Datenerhebungen sind einzelne leerstehende Gebäude erfasst, von denen jedoch die überwiegende Anzahl als mögliche Wohnnutzung wegen des baulichen Zustands ausscheiden oder bei nutzbarer Wohnungsfläche aufgrund mangelnder Bereitschaft nicht dem Bedarf an Wohnbauland zugeführt werden können, da keine Verkaufsinteresse besteht.  
Eine genauere Ermittlung der Potentiale erfolgt aktuell durch eine Umfrage / Datenerhebung des Leerstandsmanagements der Stadtverwaltung Auerbach.

Sobald die Flächenerfassung und -auswertung im Rahmen vollständig ausgeführt ist und die Potentialflächen zur Innenentwicklung ermittelt sind, wird deren Flächenansatz in die Betrachtung des Bedarfsnachweises für Bauland einbezogen.

Aufgestellt: 24. Mai 2023

Ursula Barth, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

# Bestand



## Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche Bestand

Dorffläche Bestand

Wohnbaufläche Planung

Grünflächen:

Grünfläche

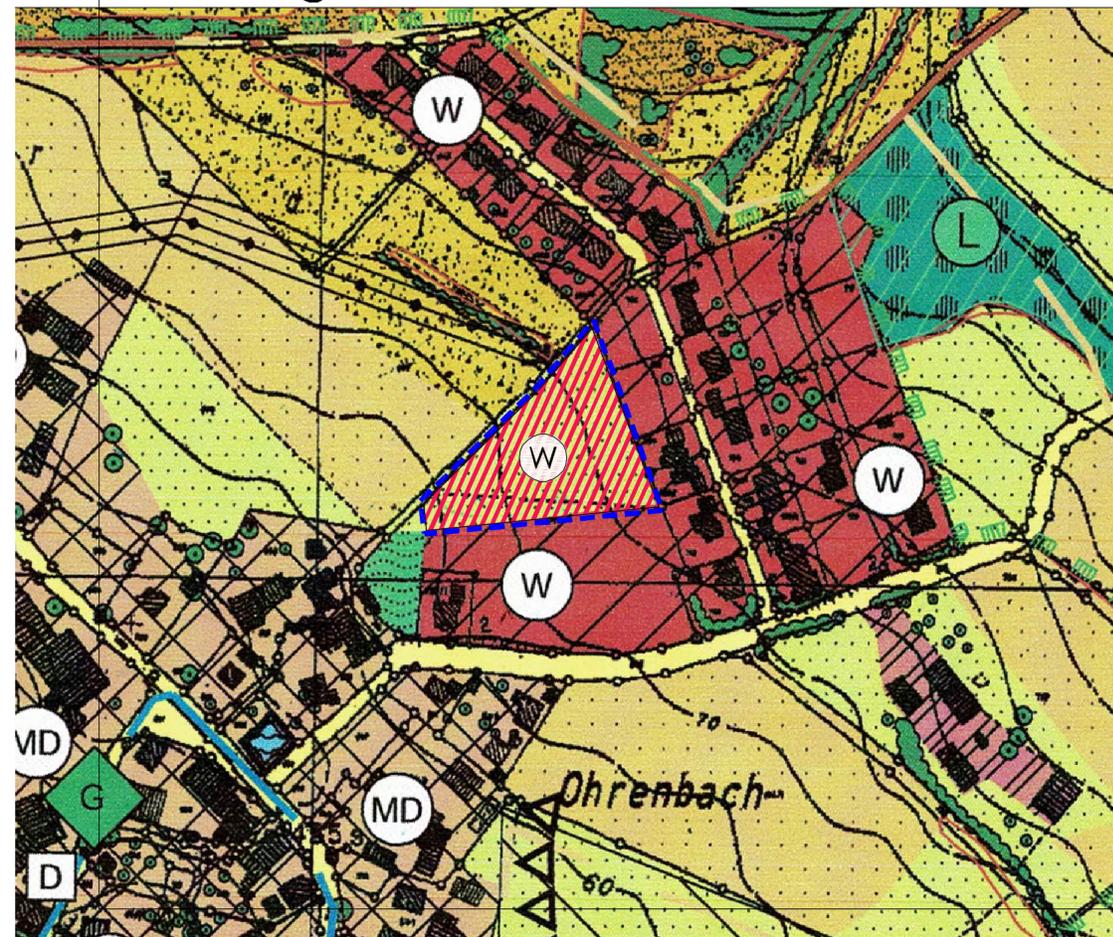
Flächen für die Landwirtschaft:

Acker intensiv

Wiese + Weide intensiv

Weide extensiv

# Planung



## Verfahrensvermerke

### Deckblatt zum Flächennutzungsplan

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.04.2020 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes "Ohrenbach Mitte" für die Fl. Nr. 737, Gemarkung Gunzendorf beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.09.2021 bekannt gemacht.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 17.08.2021 hat in der Zeit vom 10.09.2021 bis 14.10.2021 stattgefunden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 10.09.2021 zum Plan-Vorentwurf mit Begründung beteiligt worden.

#### 3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtratssitzung am 24.05.2023. Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassung informiert.

#### 4. Reguläre Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 31.05.2023 und mit einer Frist bis zum 07.07.2023 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

## 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Planes mit Begründung wurde in der Zeit vom 05.06.2023 bis 14.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## 6. Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 26.07.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.07.2023 festgestellt.

## 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 28.07.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Plan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht in Zimmer Nr. 1,05 bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung am tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Auerbach, den 26.07.2023

Joachim Neuß Erster Bürgermeister

## 8. Genehmigung

Das Landratsamt Amberg-Weizsach hat den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt Nr. ....) mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß §6 BauGB genehmigt.



### Stadt Auerbach

Oberer Marktplatz 1  
91275 Auerbach

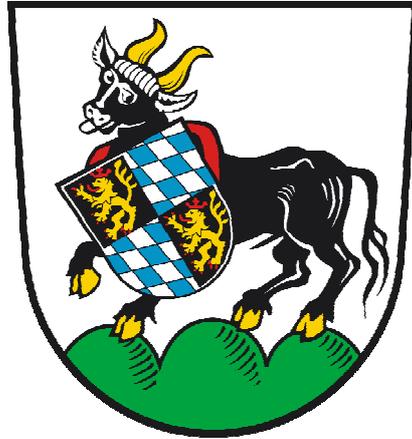
Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan  
"Ohrenbach Mitte" - Stadt Auerbach i.d.OPf.

endgültige Fassung vom 26.07.2023

Masstab:	M 1:2500
Datum:	17.08.2021
Geändert/Ergänzt:	24.05.2023

Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Ohrenbach 24, 91275 Auerbach  
Tel: 09643-91402

# Stadt Auerbach i.d.OPf. Landkreis Amberg-Weizsach



## Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Auerbach i.d.OPf. im Bereich „Ohrenbach Mitte“

### Begründung Plan

Vorentwurf: 17.08.2021

Entwurf: 24.05.2023

**Endgültige Fassung vom 26.07.2023**

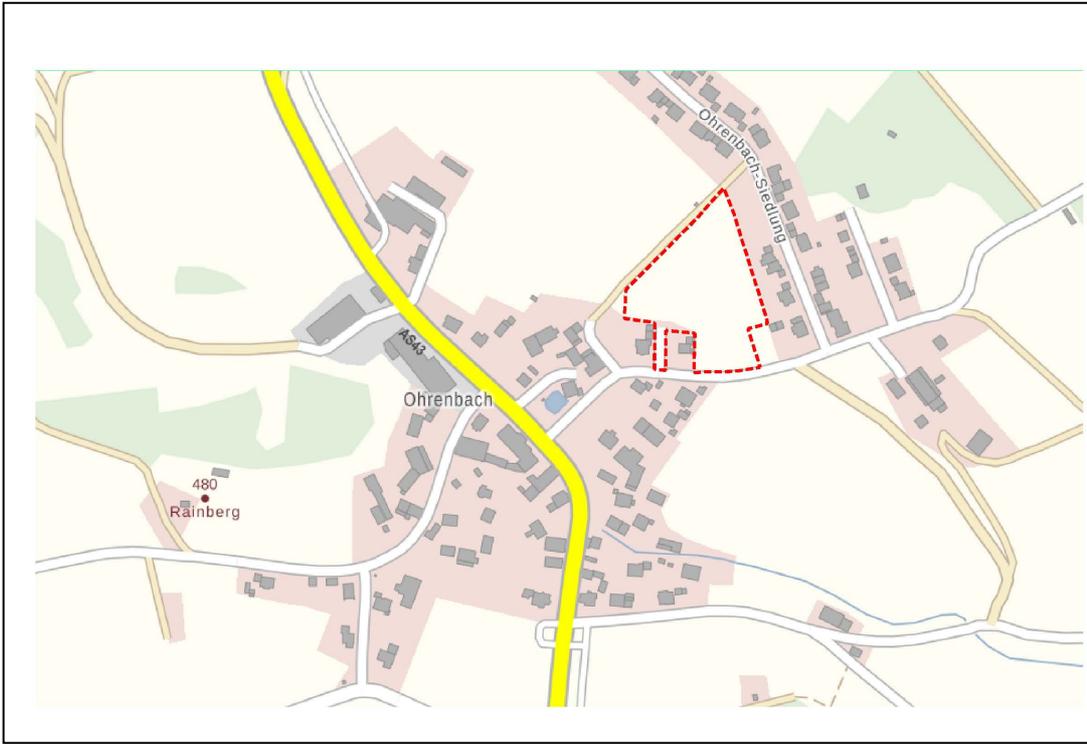
Auerbach, den 26.07.2023

  
.....  
Joachim Neuss (Erster Bürgermeister)

Verfasser:  
Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin  
Ohrenbach 24  
91275 Auerbach

  
.....  
Unterschrift Verfasser

## Übersichtslageplan



### 1.1 Anlass und Ziele

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. plant im Ortsteil Ohrenbach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Das betroffene Flurstück befindet sich im direkten Anschluss zu vorhandener Wohnbebauung bzw. wird von dieser von zwei Seiten umklammert.

Ziel ist es, die aktuelle landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche) in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Das betroffene Grundstück befindet sich überwiegend im Außenbereich.

Die Stadt Auerbach verfügt über eine große Nachfrage an Bauparzellen. Demgegenüber steht nur ein sehr geringes Angebot an Bauparzellen, die auf dem freien Markt verfügbar sind. Mit dem kleinen Baugebiet soll der Bedarf an Baufläche im Gemeindegebiet (vor allem für die einheimische Bevölkerung) gedeckt werden. Die Stadt trägt damit Vorsorge für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Die Erfahrung bei Ausweisung von Baugebieten im Gemeindegebiet der Stadt Auerbach hat gezeigt, dass die Bauparzellen kurzfristig verkauft und auch zeitnah bebaut wurden.

Dabei wird folgendes Leitbild verfolgt:

- Förderung der demographischen Entwicklung und Durchmischen der Altersstruktur durch Angebot von Baugrund, besonders auch für junge Familien
- Stärkung der Ortsteile durch Angebot von Baugrund im moderaten Umfang an geeigneter Stelle
- Städtebauliche Ordnung der Ortschaft Ohrenbach. Das neue Baugebiet stellt die Verbindung des historischen Altortes mit der Siedlung aus den 1970er Jahren her.

Zwischen den beiden Ortsbereichen besteht bisher eine deutliche Zäsur, die als städtebauliches Defizit in Ohrenbach zu werten ist.

- Behutsame und flächenverträgliche Ergänzung des Siedlungsbereichs in Ohrenbach

Der Stadtrat hat dazu in der Sitzung vom 22.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans getroffen.

Dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Ursula Barth aus Auerbach wurde der Auftrag zur Erstellung der entsprechenden Planungen erteilt.

## 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Stadt Auerbach i.d.OPf. liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan vor, genehmigt am 26.01.2006.

Dieser stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ sowie intensiv genutzte Wiesenflächen dar.

Diese geplante Änderung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch die Richtigstellung der Flächennutzungsplanung und Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebiets (WA) soll der Planungsbereich in die Umgebung eingebunden werden und, durch die Herstellung einer Verbindungsachse zwischen dem gewachsenen Altort und der Siedlung der 1970er Jahre, zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation in Ohrenbach beitragen. Diese Nutzungsänderung stellt jedoch einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechend Maßnahmen zur Minimierung dieser Auswirkungen sowie zum naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich festzusetzen.

## 1.3 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich in Ohrenbach, einem Ortsteil der Stadt Auerbach, der nordwestlich der Stadt Auerbach gelegen ist.

Der Planungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 12.350 m<sup>2</sup>. Es umfasst einen Großteil der Flurnummer 737 der Gemarkung Gunzendorf in der Gemeinde Auerbach i.d.OPf., Landkreis Amberg-Weizbach. Das betroffene Flurstück befindet sich im direkten Anschluss zu vorhandener Wohnbebauung bzw. wird von dieser von zwei Seiten umklammert. Das neue Baugebiet schließt damit die von der Bevölkerung als negativ bewertete und auch städtebaulich als ungünstig zu wertende Lücke zwischen den beiden Siedlungsbereichen der Ortschaft.

Der Planungsumgriff befindet sich unmittelbar angrenzend an der östlichen Ortsrand des Altortes von Ohrenbach sowie den Südwestrand von Ohrenbach-Siedlung.

Das Gelände befindet sich in einer nach Südwesten exponierten Hanglage. Das Gelände fällt von Norden nach Süden sowie von Osten nach Westen mit einer maximalen Höhendifferenz von ca. 13 m ab.

Auf dem Flurstück 737 ist als Bestand intensiv genutztes Grünland festzuhalten. Im Westen, Osten und Süden des Untersuchungsraums schließt sich jeweils bestehende Bebauung an. Im Norden grenzt ein geschotterter Flurweg und anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Süden ist unmittelbar anliegend die Ortsstraße, die den Altort mit dem Siedlungsbereich verbindet. Weiter im Süden schließt landwirtschaftlich genutzte Flur an.

Vorgesehen ist zukünftig die Nutzung des dargestellten Teilbereichs als Allgemeines Wohngebiet.

## 1.4 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Im Gemeindegebiet der Stadt Auerbach sind auf dem freien Markt kaum noch verfügbare Baugrundstücke vorhanden. Demgegenüber steht eine sehr hohe Nachfrage für Baugrundstücke und ein entsprechend hoher Bedarf.

Deshalb sollten Bauwilligen an geeigneter Stelle Baumöglichkeiten gegeben werden, um die Siedlungsentwicklung der Stadt Auerbach unter Nutzung vorhandener Infrastruktur zu stärken.

Das geplante Baugebiet ergänzt die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Ohrenbach und stellt eine Verbindung her zwischen dem gewachsenen Altort und der Siedlung aus den 1970er Jahren, die in städtebaulich unbefriedigender Weise an der Hangkante oberhalb des Altortes von diesem abgetrennt ist.

Das Bauvorhaben ergänzt die vorhandene Bebauung in Ohrenbach, unter Nutzung vorhandener verkehrlicher Erschließung. Der Anschluss an weitere vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation) ist durch die direkte Angrenzung an eine Ortsstraße leicht zu realisieren. Die geplante Bebauung ergibt eine städtebaulich angemessene Ergänzung der Bebauung an diesem Standort.

Bedarfsnachweis:

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Auerbach und seinem Gemeindegebiet übersteigt regelmäßig bei weitem das vorhandene Angebot. Bauparzellen, die verfügbar sind, werden zügig verkauft und zeitnah auch bebaut.

Ein ausführlicher Bedarfsnachweis für Bauland für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Auerbach i.d.OPf. ist als separate Datei diesem Bebauungsplan bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt. In der Bedarfsermittlung für Bauflächen wird der beträchtliche Baulandbedarf im Gemeindegebiet von Auerbach dargelegt; u.a. auch dass der Bedarf nicht mit Maßnahmen der Innenentwicklung und Bauflächenpotentialen im Stadtgebiet von Auerbach zu decken ist.

Bevölkerungsentwicklung bis 2032 (Quelle Bayerische Landesamt für Statistik):

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. hatte am 02.01.2019 8.873 Einwohner. Laut statistischem Nachweis des Einwohnermeldeamtes kann die Stadt Auerbach, im Gegensatz zum Trend in der Region, in den letzten 5 Jahren einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl feststellen.

Zudem sind mehr Zuzüge als Wegzüge zu registrieren. So z.B. gab es im Jahr 2015 544 Zuzüge und dem gegenüber 373 Wegzüge, im Jahr 2017 393 Zuzüge und 384 Wegzüge (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Stadt Auerbach i.d.OPf.).

Umso wichtiger ist die Ausweisung für Wohnland.

Die Stadt Auerbach begründet damit ihren Bedarf an Wohnbauflächen. Die Anforderungen an das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020 (nichtamtliche Lesefassung, Stand Januar 2020) sind daher als erfüllt zu betrachten.

Folgende Anforderungen des LEP 2020 bzgl. der Siedlungsstruktur finden hier ihre Entsprechung:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Im unmittelbarem Planungsumgriff ist, im Osten, Süden und Westen, bereits Wohnbebauung vorhanden. Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan zu einem großen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Schaffung einer Verbindung der beiden Ortsbereiche von Ohrenbach – Altort und Siedlung – ist aus städtebaulicher Sicht und für das Dorfgefüge an dieser Stelle richtig und sinnvoll.

Die Stadt Auerbach ist an der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude sehr interessiert.

Aktives Leerstandsmanagement wird von der Verwaltung betrieben und gefördert.

Um der Wohnraumnachfrage und -vorsorge in der Stadt Auerbach nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Stadt Auerbach verfolgt eine sukzessive Innenentwicklung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind jedoch weitgehend ausgeschöpft. Größere Flächenpotenziale im Innenbereich bestehen aktuell nicht bzw. sind, da die Flächen sich in Privatbesitz befinden und nicht verfügbar sind, für aktuelle Planungen zur Wohnbebauung leider nicht nutzbar.

Gebäudeleerstände bzw. Baulücken stehen derzeit nicht in ausreichendem Umfang im Zugriff, um den hohen Wohnraumbedarf in Auerbach decken zu können. Andere Nachverdichtungspotenziale sind aktuell ebenfalls nicht vorhanden.

Zudem ist die Herstellung der Verbindungsachse zwischen den Bebauungen Altort und Siedlung in Ohrenbach als für das Dorfgefüge sinnvoll zu erachten.

Die Inanspruchnahme aktuell landwirtschaftlicher Flächen ist daher erforderlich und ist an dieser Stelle, mit umklammernder vorhandener Bebauung, als verhältnismäßig gut verträglich zu werten.

Eine Umnutzung der verhältnismäßig kleinen landwirtschaftlichen Fläche zu Wohnbauflächen kann daher insgesamt als verträglich betrachtet werden.

## 1.5 Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung von 13.05.2017 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Auerbach i.d.OPf. finden sich für das betroffene Gebiet folgende Darstellungen bzw. Erfordernisse:

- Wohnbauflächen
- intensiv genutzte Wiesenflächen

Diesen Vorgaben wird in der Planung wie folgt entsprochen:

- Es werden Wohnbauflächen geschaffen
- Das Plangebiet wird mit hochstämmigen Laubbäumen als Straßenbäume begrünt. Im Norden entsteht eine Ortsrandeingrünung in Form einer 3 m breiten Hecke aus heimischen Wildgehölzen.
- Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung findet Entsprechung in der Schaffung einer externen Ausgleichsfläche. Der Ausgleich findet vollständig statt auf Flurnummer 757, Gemarkung Michelfeld, Stadt Auerbach i.d.OPf.  
Die externe Ausgleichsfläche für das Baugebiet schafft extensives Grünland auf vormaligem Ackerland, Habitatemente für die Zauneidechse sowie die Neupflanzung einer wegebegleitenden Obstbaumreihe sowie die Aufweitung eines Entwässerungsgrabens zu einem breitflächigen Feuchtbereich mit begleitenden standortgerechten Gehölzen. Die Maßnahmen werden sowohl für den Naturhaushalt wie auch für das Landschaftsbild eine wesentliche Bereicherung sein. Mit den Jahren werden diese Landschaftselemente unter der gesicherten Pflege weiter an Wert gewinnen.

Einer Umwandlung der derzeitigen Fläche stehen aus hiesiger Sicht auf Grundlage des Umweltberichts keine überwiegenden Gründe des Naturschutzes, des Städtebaus, des Immissionsschutzes oder anderer öffentlicher Belange entgegen.

## 1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung erfolgen aus der Ortsstraße, die den Altort von Ohrenbach mit dem Siedlungsbereich verbindet.

### Trinkwasserversorgung:

Eine Trinkwasser-Versorgungsleitung DN 100 des städtischen Wasserwerks ist in der vorhandenen Ortsstraße verlegt und führt somit unmittelbar am Plangebiet vorbei. Die Wasserversorgung des neuen Baugebiets erfolgt über einen Anschluss an diese Leitung.

### Löschwasserversorgung:

Es befindet ein Unterflurhydrant in der bereits vorhandenen Zufahrt zum Baugebiet. Innerhalb des neuen Baugebiets werden zusätzliche neue Hydranten versetzt, in Abstimmung mit dem städtischen Wasserwerk. Die Abstimmungen sind bereits erfolgt.

### Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung kann an den örtlichen Schmutzwasserkanal in der Ortsstraße und damit an das städtische Kanalsystem angeschlossen werden.

### Stromversorgung:

Es erfolgt der Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

### Telekommunikation:

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

### Niederschlagswasser / Oberflächenwasser:

Umgang mit Oberflächenwässern (z.B. Verkehrsflächen, Dachwässer):

Die Regen- und Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen dürfen dem Oberflächenwasserkanal in der vorhandenen Ortsstraße Straße nur gedrosselt zugeführt werden.

Für die neuen befestigten Flächen im öffentlichen und privaten Raum ist eine Rigole mit mindestens 96 m<sup>3</sup> zu erstellen, mit gedrosseltem Abfluss mit max. 6,5 l/s.

Die anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem privaten Grundstück zunächst in einem entsprechenden Retentionsraum (z.B. Zisterne, Rigole, Sickermulde) zurückzuhalten und so weit als möglich zu versickern. Sie können als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlagen sind im Bauantrag darzustellen.

Ist ein Versickern nicht oder nur teilweise möglich, ist der Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Nach § 3 Absatz 3 NWFreiV sind die Regeln der Technik bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen zu beachten (DWA-M 153, DWA-A 138, Merkblätter des LfU).

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Offene Stellplätze auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Niederschlagswasser nicht geschädigt werden.

Der notwendige Regenrückhalteraum bei Anschluss der öffentlichen und privaten versiegelten Flächen an den Oberflächenwasserkanal wurde durch das Planungsbüro Kellner GmbH ermittelt. Eine Rigole mit mindestens 96 m<sup>3</sup>, Einleitung in den Kanal gedrosselt mit 6,5 l/s, wird unter dem Straßenkörper beim Übergangspunkt der neuen Ringstraße auf die Stichstraße aus dem Altbestand, die an die übergeordnete Ortsstraße anbindet, gebaut. Der Oberflächenwasserkanal aus dem neuen Baugebiet schließt gedrosselt mit 9,9 bis 10 l/s an den Oberflächenwasserkanal in der Ortsstraße an.

Gemäß Forderung des Wasserwirtschaftsamts Weiden wurde zudem vom Ingenieurbüro Seuss ein Oberflächenabflusskonzept mit Schutzmaßnahmen auf der Grundlage einer 2D Hochwasserberechnung erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt. Die Berechnung ergab folgendes Ergebnis:

„Die Erschließung des Baugebietes „Ohrenbach Mitte“ hat auf den Abfluss des Niederschlagswassers bei einem hundertjährigen Ereignis, nach der Berechnung mit dem Programm Hydro\_AS-2D, keine negativen Auswirkungen auf angrenzende und unterhalb liegende Grundstücke. Hochwasserschutz-Maßnahmen sind nicht erforderlich.“

#### Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung erfolgt über die interne Erschließungsstraße des Baugebiets. Deren Breiten, Radien etc. sind entsprechend ausgelegt.

Für den im Holsystem von zu entsorgendem Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RAST 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

#### Verkehrliche Erschließung:

Erfolgt über die südlich verlaufende Ortsstraße und die neue interne Erschließungsstraße.

#### Ruhender Verkehr:

Um den Besucherparkdruck auf die interne Erschließungsstraße des Baugebiets zu minimieren, ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vor Garagen und Carports einzuhalten. Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden.

### **Erdarbeiten:**

Es kann gemäß der vorliegenden baugrundtechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Ruppert & Felder nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Falls bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, sind das Landratsamt Amberg-Sulzbach und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren.

Der Untergrund im Planungsumgriff besteht aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Sollten im Zuge der Erschließung oder bei Bauarbeiten Geländeabsenkungen bemerkt oder Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten, um ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen zu ermitteln.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Mutterboden und Boden ist gemäß der Vorgaben der DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu besonders zu schützen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Durchführung der Erdarbeiten sollte möglichst im Massenausgleich stattfinden.

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 zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. 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.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Die Durchführung der Erdarbeiten sollte möglichst im Massenausgleich stattfinden.

## 1.7 Belange des Bodendenkmalschutzes

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie des Landratsamtes Amberg-Sulzbach oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Daher sollte eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Kreisarchäologie vor Beginn von geplanten Bauarbeiten stattfinden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und um Bauverzögerungen zu vermeiden. Sollten Sondagegrabungen ein bedeutendes Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundstückseigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Der Flächennutzungsplan stellt im eigentlichen Planungsgebiet keine vermuteten Bodendenkmäler dar.

## 1.8 Landwirtschaftliche Hinweise

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Die Felderschließungswege sind für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten.

Eine mögliche Staubentwicklung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen und Benutzung der Wege ist hinzunehmen.

## 2.0 Verfahrensablauf

### 2.1.1 Reguläres Verfahren

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. wendet das Regelverfahren an.

### 2.1.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Zugrunde liegt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt. Für das Planungsgebiet wird Eingriff und Ausgleich gemäß dem Regelverfahren des o.g. Leitfadens ermittelt.

### 3.0 Umweltprüfung

#### 3.1.1 Ziele der Bauleitplanung und Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. plant im Ortsteil Ohrenbach auf einer Fläche von 12.350 m<sup>2</sup> die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Das betroffene Flurstück befindet sich in der Mitte der Ortschaft Ohrenbach, im direkten Anschluss zu vorhandener Wohnbebauung bzw. wird von dieser von zwei Seiten umklammert. Es schließen sich im Westen der Altort an, im Osten die Siedlung aus den 1970er Jahren.

Ziel ist es, die aktuelle landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche) in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Das betroffene Grundstück befindet sich überwiegend im Außenbereich.

Die Stadt Auerbach verfügt über eine große Nachfrage an Bauparzellen. Demgegenüber steht nur ein sehr geringes Angebot an Bauparzellen, die auf dem freien Markt verfügbar sind. Mit dem kleinen Baugebiet soll der Bedarf an Baufläche im Gemeindegebiet (vor allem für die einheimische Bevölkerung) gedeckt werden. Die Stadt trägt damit Vorsorge für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Die Flächennutzungsplanänderung ordnet die vorhandene Situation und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Orteils Ohrenbach, Stadt Auerbach i.d.OPf..

Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Direkt im Planungsgebiet sind keine Biotop vorhanden. Es sind Biotop im näheren Umgriff des Planungsgebietes festzuhalten.

Nördlich des Planungsgebiets, im Abstand von ca. 13 m, ist das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 5, „Gehölze östlich von Ohrenbach“ gelegen. Es handelt sich um eine Baumhecke im Acker mit Feldahorn, Weißdorn und Hasel, mit randlicher Eutrophierung. Durch das neue Baugebiet ist hier keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Osten, mit ca. 75 m Abstand befindet sich das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 6, „Gehölze östlich von Ohrenbach“. Dabei handelt es sich um eine aufgelassene magere Wiese mit fortgeschrittener Sukzession. Die Fläche wird von Schlehe, Rose und Feldahorn beherrscht, dazwischen auch Wacholder. Im Osten vor dem Kiefernwald ein Hasel-Schlehengebüsch. Im Norden kleine Freifläche mit magerer Glatthaferwiese und wärmeliebenden Saumarten.

Das Gebiet ist im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ gelegen.

Der Planungsbereich gehört zu den Hochflächen der nördlichen Frankenalb (080-A) in der naturräumlichen Haupteinheit der nördlichen Frankenalb (080).

Geologie: Es ist Hangschutt gegeben, pleistozän bis holozän. (digitale geologische Karte von Bayern, M 1:25.000)

Bindige Lockergesteine wechseln mit nichtbindigen Lockergesteinen. (digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern, M 1:25.000)

Bzgl. Bodenarten ist festzuhalten, dass im Bereich des Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein vorzufinden ist. (Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000)

Der Geotechnische Bericht des Ingenieurbüros Ruppert & Felder hält fest:

„Unter den oberflächennahen Deckschichten sind entsprechend der Geologischen Karte im nordöstlichen Bereich zunächst die Festgesteine des Malm-Alpha und -Beta aus dem Erdzeitalter des Malms zu erwarten. Hierbei handelt es sich um eine Wechsellagerung von Kalken, Mergelkalken und Mergeln mit härteren Bänken. Im mittleren und südlichen Baufeld wird zunächst der jungzeitliche Hangschutt aus dem Holozän angetroffen. Hierbei handelt es sich um Verwitterungsprodukte der bergseitigen Malmfestgesteine mit kleinstückigen Gesteinsbrocken. Unterlagert werden die jungzeitlichen Ablagerungen von den Festgesteinen des Dogger-Gamma bis -Zeta aus dem Erdzeitalter des Doggers. Es handelt sich hierbei um Eisenoolithkalk und Ornatenton. Zur Oberfläche hin sind die Festgesteine bis in wechselnde Tiefen unterschiedlich stark verwittert.“

Weitere Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) zum Umgriff des Planungsgebiets:

„Klimatisch zeichnet sich die Hochfläche der Nördlichen Frankenalb durch ein kontinental getöntes Klima mit trocken-warmen Sommern und kalten Wintern aus.“

Schutzgebiete: Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“

Zielkarte Waldstandorte: Waldstandorte in den Hang- und Kuppenlagen östlich des Planungsgebietes, oberhalb von Ohrenbach: Zielvorgabe Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume > Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume

=> Die Waldstandorte sind ca. 140 m vom Planungsgebiet entfernt. Es befinden sich keine Möglichkeiten zur Optimierung der Waldstandorte im Planungsgebiet und dessen Umgriff.

Zielkarte Trockenstandort: Zielvorgabe Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte, überregionaler Entwicklungsschwerpunkt

„Die Trockenlebensräume und Heckengebiete der Kuppenalb zwischen Weigendorf, Hirschbach und Königstein sowie im Raum Auerbach-Weidlwang sollen als Lebensräume einer Vielzahl sehr seltener Arten erhalten und optimiert werden. Dazu sollen Beweidungskonzepte entwickelt werden, die der Erhaltung wertvoller Lebensräume dienen und eine hohe Standortvielfalt gewährleisten. Der Verbund der Lebensräume untereinander und über den Landkreis hinaus soll durch Nutzungsextensivierungen, Biotopneuschaffungen und die mittelfristige Etablierung von Triftweidesystemen gefördert werden. Die mitunter hohe Dichte an Kleinstrukturen ist zu erhalten.“

=> Die wertvollen Trockenstandorte um Ohrenbach sind ca. 90 m vom Planungsgebiet entfernt. Es befinden sich keine Möglichkeiten zur Optimierung der Trockenstandort direkt im Planungsgebiet und dessen Umgriff.

Zielkarte Gewässer: Zielvorgabe Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume am Ortlesbach

Zielkarte Feuchtgebiete: Zielvorgabe Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume am Ortlesbach

=> Der Ortlesbach mit seinen Auen- und Bruchwaldresten ist ca. 600 m vom Planungsgebiet entfernt. Es befinden sich keine Möglichkeiten zur Optimierung der Feuchtstandorte im Planungsgebiet und dessen Umgriff. Das Planungsgebiet befindet sich in einer Hanglage. Auf der Ausgleichsfläche wird jedoch ein vorhandener Entwässerungsgraben aufgeweitet, um die Grundlage für einen artenreichen Feuchtstandort zu schaffen.

(Quelle ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach – Bay. Landesamt für Umweltschutz)

### 3.1.3 Schutzgüter

#### Schutzgut Biotope und Arten

##### Bestandsaufnahme:

Die geplante Maßnahme liegt auf der Flurnummer 737 der Gemarkung Gunzendorf in der Gemeinde Auerbach i.d.OPf., Landkreis Amberg-Weißb. Als Bestand im Planungsgebiet ist intensiv genutztes Grünland festzuhalten.

Im Westen, Osten und Süden des Untersuchungsraums schließt sich jeweils bestehende Bebauung an. Im Norden grenzt ein geschotterter Flurweg und anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Süden ist unmittelbar anliegend die Ortsstraße, die den Altort mit dem Siedlungsbereich verbindet. Weiter im Süden schließt landwirtschaftlich genutzte Flur an.

Nördlich des Planungsgebiets, im Abstand von ca. 13 m, ist das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 5, „Gehölze östlich von Ohrenbach“ gelegen. Es handelt sich um eine Baumhecke im Acker mit Feldahorn, Weißdorn und Hasel, mit randlicher Eutrophierung.

Im Osten, mit ca. 75 m Abstand befindet sich das Biotop Nr. 6235-0138, Teilfläche 6, „Gehölze östlich von Ohrenbach“. Dabei handelt es sich um eine aufgelassene magere Wiese mit fortgeschrittener Sukzession. Die Fläche wird von Schlehe, Rose und Feldahorn beherrscht, dazwischen auch Wacholder. Im Osten vor dem Kiefernwald ein Hasel-Schlehengebüsch. Im Norden kleine Freifläche mit magerer Glatthaferwiese und wärmeliebenden Saumarten.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Verlust von intensiv genutztem Grünland als Nahrungs-, Lebens- und Brutraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Schaffung eines Ersatzbiotops auf einer externen Ausgleichsfläche. Auf der externen Ausgleichsfläche wird Ackerland zu einer artenreichen extensiven Wiese umgewandelt, so dass neuer Lebensraum für Fauna und Flora entstehen kann. Auch werden dort hochstämmige Obstbäume gepflanzt und ein vorhandener Entwässerungsgraben zu einem größeren Feuchtbereich aufgeweitet, einschl. begleitender Gehölze.
- Pflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen und eines 3 m breiten Heckenriegels entlang des Nordrands des Baugebiets

#### Schutzgut Boden

##### Bestandsaufnahme:

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Flächen kommt es zum Verlust vormals offener Bodenflächen auf landwirtschaftliche genutzten Flächen (intensiv genutztes Grünland). Durch die Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge. Es kommt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Hier kommt es zu einer teilweisen Vernichtung von Bodenlebewesen und einer dauerhaften Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung wegen der relativ geringen Flächengröße und der Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser im Gebiet.

Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für Kulturpflanzen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung zur Versickerung von Belägen
- Vorgabe zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück bzw. Rückhaltung in Zisternen
- Verbot der Gestaltung von Gartenflächen als reine oder überwiegende Schotter- und Steingärten
- Hinweis auf schonenden Umgang mit dem Mutterboden
- Hinweis auf bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten

#### Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Gewässer sind im Planungsumgriff keine vorhanden.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu dem Verlust von offenen Bodenflächen, die der Grundwasserneubildung dienen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung zur Versickerung von Belägen sowie zur Versickerung und Retention von Oberflächenwasser

#### Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Begrenzung der Flächengröße des Planungsgebiets
- Neupflanzung von Hochstämmen als Straßenbäume und Neupflanzung einer 3 m breiten Hecke entlang der Nordseite des Baugebiets zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Sauerstoffproduktion

### Schutzgut Fläche

#### Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung  
Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche in relativ geringfügigem Umfang

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Festsetzung zur Versickerung von Belägen; Flächenversiegelung auf das notwendige Maß reduzieren

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Bestandsaufnahme:

Im Bestand ist im Planungsbereich eine intensiv genutzte Grünlandfläche gegeben.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung  
Es kommt zu Veränderung des Ortsbildes in der Ortsmitte von Ohrenbach. Eine vormals offene Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung wird mit Wohnbebauung überstellt. Die neue Bebauung stellt die Verbindung der bisher optisch deutlich getrennten Ortsbereiche Altort und Siedlung her.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Eingrünungsmaßnahmen durch verbindliche Festsetzung: Pflanzung von hochstämmigen Bäumen als Straßenbäume und Pflanzung einer Hecke entlang des Nordrands des Baugebiets

### Schutzgut Erholung

#### Bestandsaufnahme:

Es sind keine Erholungseinrichtungen betroffen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestandsaufnahme:

Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine Auswirkung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

#### Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Ggf. kommt es zu Immissionen aus den anliegenden Straßen und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

Zu erwartenden Umweltauswirkungen: keine erhebliche Auswirkung

Das Planungsgebiet ermöglicht kleinklimatisch und besonnungstechnisch gesunde Wohnverhältnisse.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Nicht erforderlich

**Wechselwirkungen:** ergeben sich nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht.

Unter Einhaltung der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellten Maßnahmen und der umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Summe nicht mit wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung zu rechnen.

Die Anlage und dauerhafte Pflege der in der Planung ausgeführten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Schaffung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsflächen gemäß der verbindlichen Bauleitplanung obliegt dem Vorhabensträger.

#### **Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen**

Es kommt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna (intensiv genutztes Grünland) und belebter Bodenfläche, was sich wiederum auf den Wasserhaushalt auswirkt. Das Kleinklima wird beeinträchtigt und 12.350 m<sup>2</sup> Fläche werden verbraucht.

Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert.

Es sind Immissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und von den umgebenden Straßen zu erwarten.

Die Auswirkungen sind insgesamt, unter Berücksichtigung der zur Ausführung kommenden Ausgleichsmaßnahmen, als wenig erheblich einzustufen.

Maßnahmen:

- Anlage einer externen Ausgleichsfläche (extensives Grünland auf vormaligem Ackerland, Habitatalemente für die Zauneidechse sowie die Neupflanzung einer wegebegleitenden Obstbaumreihe sowie Aufweitung eines vorhandenen Entwässerungsgrabens mit begleitenden standortgerechten Gehölzen)
- Festsetzung einer 3 m breiten Heckenpflanzung an der Nordseite des Planungsgebietes
- Festsetzung neu zu pflanzender Bäume als Straßenbäume im Planungsgebiet
- Begrenzung der Versiegelung der Flächen mit GFZ
- Festsetzung zur Versickerung von Belägen und Rückhaltung von Oberflächenwasser

- Hinweis auf schonenden Umgang mit dem Mutterboden
- Hinweis auf bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten

### Prognose und Planungsalternativen

#### Standort und Planungsalternativen:

Im unmittelbarem Planungsumgriff ist, im Osten, Süden und Westen, bereits Wohnbebauung vorhanden. Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan zu einem großen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Schaffung einer Verbindung der beiden Ortsbereiche von Ohrenbach – Altort und Siedlung – ist aus städtebaulicher Sicht und für das Dorfgefüge an dieser Stelle richtig und sinnvoll.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Es kommt zum Verlust von 11.990 m<sup>2</sup> intensiv genutztem Grünland und 335 m<sup>2</sup> Schotter- und Pflasterwegen. Dieser wird durch die externe Ausgleichsfläche und die Festsetzung der Neupflanzungen (hochstämmige Bäume und Hecke).

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Es könnten 11.990 m<sup>2</sup> Grünland erhalten werden.

## 4.0 Auswirkungen der Bauleitplanung - Abwägung

aus § 1 Bau GB

(5) „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

=> Die Fläche dient als neue Wohnbaufläche. Durch seine Lage entstehen hier gesunde Wohnverhältnisse in dörflicher Umgebung, eingebettet in die vorhandene Kulturlandschaft.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

=> Es wird Bauland für Wohneigentum ausgewiesen.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

=> Es wird Wohnraum geschaffen, der grundsätzlich für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar ist. Durch die Lage direkt in der ländlichen Kulturlandschaft ist der Erholungswert als sehr hoch einzustufen.

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

=> Vorhandene Ortsteile werden erhalten und weiterentwickelt.

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

=> Lediglich das Orts- und Landschaftsbild ist betroffen: Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland in südwestexponierter Hanglage dar. Der Planungsumgriff ist moderat, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist entsprechend beschränkt. Für das Ortsbild, das aktuell unter der Zäsur zwischen Altort und Siedlungsbereich leidet, ist das Baugebiet als zuträglich zu bewerten, da ein Zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche herbeigeführt wird.

6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

=> nicht betroffen, da hier keine Flächen für Kirche und Religionsgemeinschaften erforderlich sind.

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland). Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

=> Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der 2. erweiterten Auflage vom Januar 2003, erbracht.

Die wesentlichen Festsetzungen der Grünordnung sind:

Schaffung von umfangreichen Ausgleichsflächen (extern).

Anpflanzung von Straßenbäumen, Pflanzung einer 3 m breiten Hecke an der Nordseite des Baugebietes als Ortsrandeingrünung; Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> Das Planungsgebiet ist nicht betroffen.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht zu erwarten.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten, siehe Punkte oben.

## 8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

=> nicht betroffen.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

=> Der Flächenverlust ist, da das Planungsgebiet in seiner Größe moderat gehalten ist, nur von relativ geringer Bedeutung.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

=> nicht betroffen

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

=> nicht betroffen

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

=> nicht betroffen

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

=> nicht betroffen.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

=> nicht betroffen, da die Fläche nicht für verkehrliche Erschließungen benötigt wird.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

12. die Belange des Hochwasserschutzes.

=> nicht betroffen.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

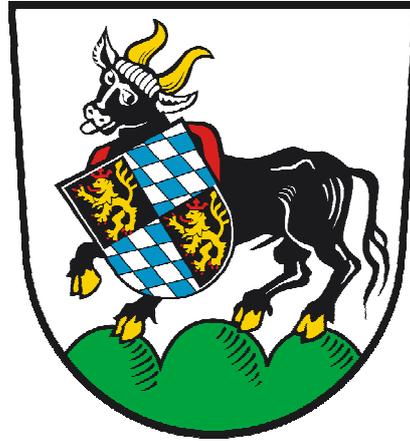
## **5.0 Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Liste in Abstimmung mit der Stadt Auerbach i.d.OPf.

Aufgestellt: 15. März 2021, ergänzt: 17.08.2021 / 24.05.2023 / 19.07.2023

Ursula Barth, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

**Stadt Auerbach i.d.OPf.  
Landkreis Amberg-Weizsach**



**Bebauungsplan  
„Ohrenbach Mitte“**

**Zusammenfassende Erklärung**

**28.07.2023**

Auerbach, den .....

.....  
Joachim Neuss (Erster Bürgermeister)

Verfasser:

Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin  
Ohrenbach 24  
91275 Auerbach

.....  
Unterschrift Verfasser

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziele der Aufstellung
- 2 Verfahrensablauf
- 3 Stellungnahmen und der Beteiligung und Abwägung
- 4 Planungsalternativen
- 5 Beurteilung der Umweltbelange
- 6 Abwägungsvorgang

## 1 Ziele der Aufstellung

Die Stadt Auerbach i.d.OPf. plant im Ortsteil Ohrenbach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Das betroffene Flurstück befindet sich im direkten Anschluss zu vorhandener Wohnbebauung bzw. wird von dieser von zwei Seiten umklammert.

Ziel ist es, die aktuelle landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche) in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Das betroffene Grundstück befindet sich überwiegend im Außenbereich.

Die Stadt Auerbach verfügt über eine große Nachfrage an Bauparzellen. Demgegenüber steht nur ein sehr geringes Angebot an Bauparzellen, die auf dem freien Markt verfügbar sind. Mit dem kleinen Baugebiet soll der Bedarf an Baufläche im Gemeindegebiet (vor allem für die einheimische Bevölkerung) gedeckt werden. Die Stadt trägt damit Vorsorge für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Die Erfahrung bei Ausweisung von Baugebieten im Gemeindegebiet der Stadt Auerbach hat gezeigt, dass die Bauparzellen kurzfristig verkauft und auch zeitnah bebaut wurden.

Dabei wird folgendes Leitbild verfolgt:

- Förderung der demographischen Entwicklung und Durchmischen der Altersstruktur durch Angebot von Baugrund, besonders auch für junge Familien
- Stärkung der Ortsteile durch Angebot von Baugrund im moderaten Umfang an geeigneter Stelle
- Städtebauliche Ordnung der Ortschaft Ohrenbach. Das neue Baugebiet stellt die Verbindung des historischen Altortes mit der Siedlung aus den 1970er Jahren her. Zwischen den beiden Ortsbereichen besteht bisher eine deutliche Zäsur, die als städtebauliches Defizit in Ohrenbach zu werten ist.
- Behutsame und flächenverträgliche Ergänzung des Siedlungsbereichs in Ohrenbach

## 2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren abgewickelt.

Aufstellungsbeschluss:	22.04.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	10.09.2021 bis 20.10.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden:	10.09.2021 bis 14.10.2021
Behandlung der Stellungnahmen:	24.05.2023
Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit:	.06.2023 bis 14.07.2023
Reguläre Beteiligung der Behörden:	31.05.2023 bis 07.07.2023
Behandlung der Stellungnahmen:	26.07.2023
Satzungsbeschluss der Gemeinde:	26.07.2023

## 3 Stellungnahmen aus der Beteiligung und Abwägung

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:	10.09.2021 bis 20.10.2021
Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden:	10.09.2021 bis 14.10.2021

Öffentlichkeit:

Es liegt eine Stellungnahme von 5 Bürgern aus Ohrenbach vor.

Es wird wegen im Altortbereich vorhandener Hochwasserproblematik eine geänderte Oberflächenwasserab-  
leitung bzw. -retention gefordert.

In der Folge wurden von einem Ingenieurbüro entsprechende Berechnungen bzgl. anfallendem Oberflä-  
chenwasser und dessen Abfluss erstellt.

In die Planung wurde im Ergebnis eine Rigole zur Rückhaltung von Regenwasser mit mindestens 96 m<sup>3</sup> Vo-  
lumen sowie eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den örtlichen Oberflächenwasserkanal  
mit max. 9,9 bis 10 l/s festgesetzt.

Zudem ist festgesetzt, dass Oberflächenwasser in den Grundstücken zunächst zurückzuhalten und so weit  
wie möglich zu versickern ist.

Träger öffentlicher Belange:

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen: 16

davon:

Stellungnahmen ohne Einwendungen:	6
Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:	10

Vom Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord kam der Hinweis, dass das geplante Wohngebiet inner-  
halb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt und entsprechend den Stellungnahmen der Fachstellen  
des Natur- und Landschaftsschutzes und der Landwirtschaft eine hohe Relevanz zukommt, weshalb diese  
im Zuge der Abwägung entsprechend angemessen gewürdigt werden sollen. Dies ist im Zuge der Planung und  
Abwägung erfolgt.

Die Regierung der Oberpfalz fordert einen Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen. Ein entsprechender Be-  
darfsnachweis wurde in Rücksprache mit der entsprechenden Fachstelle der Regierung erstellt.

Das Bauamt am Landratsamt weist auf folgende Punkte hin: Definition der Höhe Fußboden-OK, klarere  
Formulierung des Bezugs der Maximalhöhe Oberkante Fertigfußboden, deutlichere Definition der zulässigen  
Wandhöhen.

Das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, bat um die explizite Beachtung folgender Punkte: Die Pflan-  
zungen im Baugebiet sind mit der Bebauung umzusetzen; der externe Ausgleich ist in das Ökoflächenkatas-  
ter (ÖFK) einzutragen und dem Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden; es ist ausschließlich autochthones  
Pflanzmaterial zu verwenden. In die Festsetzungen wird das Verbot von reinen oder überwiegenden Schot-  
ter- und Steingärten aufgenommen.

Berücksichtigung der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zu

- Ermittlung und Nachweis des notwendigen Regenrückhalteraaumes
- Ermittlung von anfallendem wild abfließendem Oberflächenwasser – es darf sich keine Verschlechte-  
rung für Unterlieger ergeben - und Ergänzung von Hinweisen zu baulichen Schutzmaßnahmen ge-  
gen wild abfließende Oberflächenwässer sowie der Verpflichtung zum Schutz Dritter vor solchem
- Hinweis von Berücksichtigung ggf. vorhandener landwirtschaftlicher Drainageleitungen
- Hinweis zum Umgang mit ggf. auftauchenden Altlasten und Bodenveränderungen
- Hinweis zum Schutz des Oberbodens

Vom Bayer. Landesamt für Umwelt kam der Hinweis, dass der Untergrund der Frankenalb aus verkarsteten  
Karbonatgestein besteht, mit dem Restrisiko der Entstehung von Dolinen und Erdfällen.

Der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Auerbach, hat Hinweise zu verschiedenen Themenbereichen vorge-  
bracht (Versiegelung, Begrünung, Reflexion von Oberflächen etc.).

Die Bayernwerk Netz GmbH verweist auf Regelwerke zum Schutz von Versorgungsleitungen unter Berück-  
sichtigung der dort geforderten Abstände von Pflanzungen zu Leitungen, die zu berücksichtigen sind. Es

wird auf die erforderlichen technischen Spezifikationen von Einführungssystemen in Gebäude hingewiesen und darum gebeten, dass Erschließungsmaßnahmen frühzeitig abzustimmen sind.

Von der Deutschen Telekom wird gebeten, Straßennamen und Hausnummern frühzeitig weiterzugeben sowie die Ausführung der Erschließung und alle davon betroffenen Belange der Telekom termingerecht mit der Telekom abzustimmen.

Die PLEdoc GmbH verweist auf eine Ferngasleitung, die im Bereich der externen Ausgleichsfläche verlegt ist.

Aus der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit: 05.06.2023 bis 14.07.2023

Aus der regulären Beteiligung der Behörden: 31.05.2023 bis 07.07.2023

#### Öffentlichkeit:

Keine Stellungnahmen

#### Träger öffentlicher Belange:

Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen: 15

davon:

Stellungnahmen ohne Einwendungen:	7
Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:	8

Die Regierung der Oberpfalz akzeptiert für das vorliegende Vorhaben den Bedarfsnachweis für Bauflächen, fordert für weitere Bebauungspläne jedoch eine erweiterte Betrachtung.

Das Landratsamt, Sachgebiet Wasserrecht, weist auf die fehlerhafte Formulierung Mischwasserkanal in der Begründung hin. Es handelt sich um ein Trennsystem. Bzgl. der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auf entsprechende Regelwerke verwiesen, ebenso auf die Verpflichtung, bei auffälligen Bodenverhältnissen die entsprechenden Fachbehörden zu informieren. Auf das Verbot der Benachteiligung Dritter durch hangseits abfließendes Oberflächenwasser wird hingewiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass zwischenzeitlich der Grünlandbestand des Planungsbereichs sich vom Intensiv- zum Extensivgrünland verschoben hat.

Das Bayer. Landesamt für Umwelt verweist nochmals auf den Untergrund der Frankenalb aus verkarsteten Karbonatgestein, mit dem Restrisiko der Entstehung von Dolinen und Erdfällen.

Die Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, stellt fest, dass im gesamten Gebiet von Auerbach i.d. OPf. alter Bergbau umgegangen ist und damit das Vorhandensein hier nichttriss-kundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechenden Funden ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg bittet um Information bzgl. Straßnbezeichnung und Hausnummer, sobald diese festgelegt sind.

Vom Kreisheimatpfleger wird auf die Meldepflicht bzgl. Bodendenkmälern verwiesen.

Von der Deutschen Telekom wird gebeten, Straßennamen und Hausnummern frühzeitig weiterzugeben sowie die Ausführung der Erschließung und alle davon betroffenen Belange der Telekom termingerecht mit der Telekom abzustimmen. Auf Regelwerke bzgl. Baumstandorten bei unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen wird hingewiesen.

## 4 Planungsalternativen

Im unmittelbarem Planungsumgriff ist, im Osten, Süden und Westen, bereits Wohnbebauung vorhanden. Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan zu einem großen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Schaffung einer Verbindung der beiden Ortsbereiche von Ohrenbach – Altort und Siedlung – ist aus städtebaulicher Sicht und für das Dorfgefüge an dieser Stelle richtig und sinnvoll.

Die Stadt Auerbach ist an der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude sehr interessiert.

Aktives Leerstandsmanagement wird von der Verwaltung betrieben und gefördert.

Um der Wohnraumnachfrage und -vorsorge in der Stadt Auerbach nachhaltig nachkommen zu können, ist jedoch der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Stadt Auerbach verfolgt eine sukzessive Innenentwicklung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aber weitgehend ausgeschöpft. Größere Flächenpotenziale im Innenbereich bestehen aktuell nicht bzw. sind, da die Flächen sich in Privatbesitz befinden und nicht verfügbar sind, für aktuelle Planungen zur Wohnbebauung leider nicht nutzbar.

Gebäudeleerstände bzw. Baulücken stehen derzeit nicht in ausreichendem Umfang im Zugriff, um den hohen Wohnraumbedarf in Auerbach decken zu können. Andere Nachverdichtungspotenziale sind aktuell ebenfalls nicht vorhanden.

Zudem ist die Herstellung der Verbindungsachse zwischen den Bebauungen Altort und Siedlung in Ohrenbach als für das Dorfgefüge sinnvoll zu erachten.

## 5 Beurteilung der Umweltbelange

Für die geplante Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In Ohrenbach, einem Ortsteil der Stadt Auerbach i.d.OPf. soll ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zur Schaffung von Wohnraum aufgestellt werden.

Durch die Realisierung dieses Vorhabens werden Schutzgüter beeinflusst.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Überbauung von Grünland.

Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

Es kommt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna (intensiv genutztes Grünland) und belebter Bodenfläche, was sich wiederum auf den Wasserhaushalt auswirkt. Das Kleinklima wird beeinträchtigt und 12.350 m<sup>2</sup> Fläche werden verbraucht.

Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert.

Es sind Immissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und von den umgebenden Straßen zu erwarten.

Die Auswirkungen sind insgesamt, unter Berücksichtigung der zur Ausführung kommenden Ausgleichsmaßnahmen, als wenig erheblich einzustufen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen.

Maßnahmen:

- Anlage einer externen Ausgleichsfläche (extensives Grünland auf vormaligem Ackerland, Habitatelemente für die Zauneidechse sowie die Neupflanzung einer wegebegleitenden Obstbaumreihe sowie Aufweitung eines vorhandenen Entwässerungsgrabens mit begleitenden standortgerechten Gehölzen)
- Festsetzung einer 3 m breiten Heckenpflanzung an der Nordseite des Planungsgebietes
- Festsetzung neu zu pflanzender Bäume als Straßenbäume im Planungsgebiet
- Begrenzung der Versiegelung der Flächen mit GFZ
- Festsetzung zur Versickerung von Belägen und Rückhaltung von Oberflächenwasser
- Hinweis auf schonenden Umgang mit dem Mutterboden
- Hinweis auf bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten

Es sind keine Biotope, Schutzgebiete oder Ökoflächen im direkten Umgriff des Planungsgebietes vorhanden.

## 6 Abwägungsvorgang

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden ausführlich abgewogen und in den Stadtratssitzungen diskutiert.

Die Belange der Umwelt wurden abgewogen und Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Minimierung von Eingriffen und zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt.

Stadt Auerbach

\_\_\_\_\_  
Joachim Neuß, 1. Bürgermeister

Bearbeiter:  
Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Ohrenbach 24  
91275 Auerbach