

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte, Tanken&Rasten, Verkauf Schafhof III (Ost) 1. Änderung als Neufassung

Umweltbericht

Gemeinde Ebermannsdorf
Landkreis Amberg-Weizsach
Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf



Entwurf: 04.11.2024

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	5
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	5
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Schutzgut Mensch/Gesundheit	6
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.3	Schutzgut Boden.....	11
2.4	Schutzgut Wasser.....	12
2.5	Schutzgut Luft/Klima	13
2.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	13
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
2.8	Biologische Vielfalt	14
2.9	Abfälle / Abwässer.....	16
2.10	Wechselwirkungen	16
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	17
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	17
4.1.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit	17
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
4.1.3	Schutzgut Boden	17
4.1.4	Schutzgut Wasser.....	17
4.1.5	Schutzgut Luft/Klima.....	17
4.1.6	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	18
4.2	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
5.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen.....	18
6.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	19
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
8.	Literaturverzeichnis	20

1. Einleitung

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

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

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

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

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

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung ist Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht. (Gemeinde Ebermannsdorf, 2015)

Das Plangebiet Schafhof III (Ost) ist Teil des Gewerbe- und Industriestandorts Schafhof im Bereich des Verkehrsknotens BAB 2 / B85 bestehend aus den Gebieten:

- Schafhof I (Süd)
- Schafhof II (West)
- Schafhof III (Ost)

Vom Freistaat Bayern (Bayer. Staatsforsten) kann die Gemeinde Grund für den 2. Bauabschnitt im Gebiet Schafhof III (Ost) erwerben. Auf Grund konkreter Nachfragen wird das Gebiet Schafhof III (Ost) planerisch neu eingeteilt. Im Wesentlichen wird das Industriegebiet um ca. 2,6 ha zu Lasten des Gewerbegebiets vergrößert und das Erschließungssystem für die Flächen entsprechend aktualisiert.

Der bereits bestehende Bebauungsplan ist seit dem 04.11.2015 rechtskräftig.

Die Änderungsplanung wird als Neufassung des Bebauungsplanes erstellt und ersetzt damit die ursprüngliche Fassung.

Die Grundflächenzahl von 0,8 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten.

Die überörtliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Bundesstraße B85 bzw. die Bundesautobahn A6 (Anschlussstelle Amberg Ost/Schafhof). Die Zufahrt und Abfahrt zum Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt über die B 85 bzw. AS 23.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen.

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

Laut Landesentwicklungsprogramm (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023) ist das überplante Gebiet als ländlicher Raum, Stadt- und Umlandbereich, eingestuft. Der ländliche Teilraum soll gemäß diesem Programm in besonderem Maß gestärkt werden. Auch die Ziele des Regionalplans (Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, 2022) können mit der vorliegenden Änderung der Bauleitplanung erreicht werden, da der Wirtschaftsstandort Schafhof durch weitere Betriebsansiedlungen gestärkt wird.

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

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

2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an die Bundesstraße B 85 sowie die südöstliche Auffahrt der A6 und befindet sich im Kontext der Industrie- bzw. Gewerbegebiete Schafhof I bzw. Schafhof II.

Die Fläche ist auch jetzt bereits mit einem Bebauungsplan überplant, der Gewerbegebiet, Industriegebiet sowie Sondergebiet vorsieht.

Die Fläche hat für die wohnortnahe Erholung nur eine untergeordnete Funktion, da sie sich zum einen in weiterer Entfernung zu nächsten Wohnsiedlung befindet und zum anderen durch die bestehende Beeinträchtigung durch die hochfrequentierten Straßen sowie die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete hierfür wenig geeignet ist.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird das bestehende Industriegebiet zu Lasten des Gewerbegebietes vergrößert.

Es sind daraus keine wesentlichen Änderung für das Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) zu erwarten. Ein ggf. geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen kann über die Bundesstraße B85 sowie die Autobahn A& ohne Beeinträchtigung von Wohnbevölkerung abgeleitet werden.

Ebenso entstehen keine negativen Beeinträchtigungen von Wohnbevölkerung durch Lärmentwicklung oder Abgase z.B. aus der Beheizung des Baugebiets.

Da es sich nicht um ein Gebiet zur Wohnnutzung handelt, sind Emissionen innerhalb des Baugebietes nicht schädigend für eine zukünftige Wohnbevölkerung. Für im Baugebiet Beschäftigte gelten die entsprechenden arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen, so dass auch für diese Gruppe mit keiner schädlichen Auswirkung gerechnet werden muss.

Mögliche Auswirkungen durch Schallimmissionen auf die bestehende Wohnbebauung wurden durch eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung überprüft. Dabei wurden zulässige Schallemissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Gewerbe-/Industriegebiet „Schafhof I“ bzw. Industriegebiet „Schafhof II“ ermittelt. Schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung können deshalb ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Für die Beurteilung des vorliegenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sind v.a. die von der Planung betroffenen Flächen zu bewerten.

Der überplante Bereich ist auch aktuell schon als Fläche für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet dargestellt.

Die potenziell natürliche Vegetation besteht am Standort aus Hainsimsen-Buchenwald.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Ursprungsbebauungsplan wurden folgende Maßnahmen ausgearbeitet, die als verbindliche Festsetzung auch in den geänderten Bebauungsplan zu übernehmen sind:

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

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

CEF 1 Anbringen von Fledermauskästen

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

Bereits vorhandene Kästen der Staatsforsten werden umgesetzt.

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

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

aV 1 Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

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

aV 2 Entwicklung von Biotopbäumen

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

aV 3 Waldentwicklungsziel für die Aufforstungen in den Ausgleichsflächen

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

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

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

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

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

Totholzvorrat nach

10 Jahren: mind. 10 (Vfm/ha)

20 Jahren: mind. 20 (Vfm/ha)

30 Jahren: mind. 30 (Vfm/ha)

40 Jahren: mind. 40 (Vfm/ha)

aV 4 Anlage von Habitaten für die Zauneidechse

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

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

aE 1 Anlage eines Laichgewässers für den Moorfrosch

Innerhalb der Staatsforstflächen wird ein rund 500 m² großes Laichgewässer für den Moorfrosch in einer Vernässungszone angelegt, das auch gleichzeitig der Großen Moosjungfer als Larvengewässer dienen kann. Hierzu wird an einem bestehenden Graben ein ca. ein Meter hoher Damm mit Aushubmaterial angelegt. In der Vertiefung sammelt sich Wasser aus der Vernässungszone (Graben bleibt durchgängig erhalten). Die dort wachsenden Gehölze werden nicht entfernt und sterben mit der Zeit ab, wodurch sich stehendes und liegendes Totholz entwickelt.

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

Übersichtskarte: Ausgleichsmaßnahme A3

d). Empfehlung für freiwillige Maßnahmen

Folgende freiwillige Maßnahmen werden empfohlen:

- Anbringung von handelsüblichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

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

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

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

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

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

Bei den im Gebiet auftretenden Fledermäusen (*Barbastella barbastellus*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis brandtii*, *Myotis daubentonii*, *Myotis myotis*, *Myotis nattereri*, *Myotis mystacinus*, *Nyctalus noctula*, *Pipistrellus nathusii*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Pipistrellus*

pygmaeus und *Plecotus auritus*) werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen und der Umsetzung von CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG ist für diese Arten nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

Auswirkungen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche sind nicht erkennbar, noch zu erwarten.

Durch die Bebauung ist mit einer gewissen Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumbereiche zu rechnen. Allerdings sind keine besonders lärmempfindlichen Arten bzw. Biotope kartiert, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Reduzierung von Lärmeinträgen wie etwa Pufferflächen notwendig werden.

Für die im Planungsgebiet vorkommenden, geschützten Tierarten (Fledermäuse, Zauneidechse und Moorfrosch) sind entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der Lebensräume vorgesehen.

Zusätzlich sollen als freiwillige Maßnahmen auf den Bauparzellen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht werden, zudem sollen an großen Fenstern und Glasfronten Vorkehrungen getroffen werden, um einen häufigen Anflug von Vögeln zu vermeiden.

Ergebnis:

Es werden bereits zur baulichen Nutzung vorgesehene Flächen überplant, so dass in der Zusammenschau mit unerheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu rechnen ist.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit 070B Freihöls-Bodenwöhler-Senke mit Rodinger Forst, Schwerpunktgebiet Freihölser Sandgebiet. (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2001)

Das Baugebiet befindet sich in einer Kreideformation (Oberturon-Stufe). Darunter finden sich ältere Schichtstufen der Kreideformation auf Weißjurakalk. Diese wiederum lagern auf Sand/Tonsand des Mittelurons. Diese als Freihölser Senke bezeichnete Formation gehört zum Oberpfälzer Bruchschollenland zwischen Alb im Westen und Oberpfälzer Wald im Osten.

Entstanden ist die Formation durch maritime Ablagerungen in der Oberkreide, nachdem sich vorher eine ca. 130 m tiefe Rinne (Freihölser Senke) gebildet hatte. Vorausgegangen war vor 130 bis 100 Millionen Jahren die Verkarstung des im Jurameer gebildet Kalkgesteins des Deckgebirges mit anschließender mechanischer und chemischer Gesteinsauflösung.

Die heute im Anschluss abgebauten Sande (grobe Quarz- und Feldspatsande) stammen aus der Verwitterung des ostbayerischen Grundgebirges, das nach Erosion und Transport oben genannte Senke nach und nach verfüllte. Dieser Prozess endete mit der Kreidezeit vor 65 Millionen Jahren. Lange Zeit noch floss der Vorläufer der Vils durch die Freihölser Senke und transportierte die kreidezeitlichen Sedimente teilweise wieder ab.

Über den nährstoffarmen Ablagerungen entwickelten sich lehmig-sandige Braunerden, die je nach Ausgangsmaterial mehr oder weniger stark podsoliert sind, bis hin zu Podsolen. Während die armen Podsole wie im Planungsgebiet meist von Kiefernforsten eingenommen werden, bieten die Böden der Lösslehmdecken und quartären Hanglehme deutlich günstigere landwirtschaftliche Bedingungen und werden überwiegend ackerwirtschaftlich genutzt.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Für den Geltungsbereich liegen Baugrunduntersuchungen vor, die den Unterlagen zur Bauleitplanung beiliegen (SfG Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH, 2017/2020).

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Zu Altlasten, Altablagerungen oder über archäologische Bodenfunde ist in diesem Bereich nichts bekannt.

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Nachdem durch die vorliegende Planung lediglich Bereiche überplant werden, die auch bisher zur baulichen Nutzung vorgesehen sind und die GRZ mit 0,8 unverändert beibehalten wird, ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Ergebnis

Es sind aufgrund der Änderung der Bauleitplanung Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Nur wenige, meist stark begradigte und verbaute kleine Fließgewässer wie Krumbach, Elsenbach, Langenwies- und Bruckwiesengraben entwässern die Freihölser Senke. (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2001)

Gemäß Regionalplan liegt der Bereich in einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung. Die Planungsfläche befindet sich in einem wasserwirtschaftlich sensiblen und für die Trinkwassergewinnung bedeutenden Bereich. Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden. zulässig.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung der Bauleitplanung werden keine neuen Eingriffe in das Schutzgut Wasser zulässig, da die GRZ beibehalten wird.

Ergebnis

Es sind durch die Änderung des Bebauungsplans keine Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.5 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung

Klimatisch unterscheidet sich die Freihölser Senke bei Höhen zwischen 300 und 430 m ü.NN. nur unwesentlich von den unmittelbar angrenzenden naturräumlichen Einheiten. Aufgrund ihrer Lage im Regenschatten der Fränkischen Alb gehört sie mit einer Jahresniederschlagsmenge von 650 – 750 mm zu den trockeneren Bereichen Bayerns. Bedingt durch die Beckenlage und die größere Anzahl an Teichanlagen ist die Zahl der Nebeltage mit 50-60 pro Jahr gegenüber den benachbarten höhergelegenen Naturräumen etwas erhöht. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt mit 7-8°C im bayerischen Mittel. (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2001)

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann. Ebenso können durch den bestehenden Sandabbaubetrieb im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes temporäre Immissionseinwirkungen entstehen.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung der Bauleitplanung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima zu erwarten. Der Grad der maximalen Versiegelung verbleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert, in Bezug auf Emissionen ist die geltende Gesetzgebung zu berücksichtigen.

Ergebnis

Es sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima festzustellen.

2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten durch die bestehende Autobahn A6, im Südwesten durch die Bundesstraße B 85 begrenzt.

Im östlicher Richtung schließt weiterhin Wald an. Gegenüberliegend der Bundesstraße B 85 grenzt das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Schafhof I und Schafhof II an.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt ist der zusammenhängende Waldgürtel des Freihölser Forstes.

Für die Nah- und Nächsterholung spielt das Gebiet keine Rolle, da zum einen keine Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld besteht, und zum anderen die Vorbelastung des Bereichs durch die Autobahn bzw. Bundesstraße sowie den im Nord-Osten erfolgenden Sand-Abbau mit Abtransport durch LKWs über die vorhandenen Wegeverbindungen besteht.

Durch die bereits bestehende Ausweisung als Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet steht die Fläche auch jetzt bereites nicht für die Naherholung zur Verfügung.

Auswirkungen

Blickbeziehungen bestehen auf Grund der vorhandenen Umgrenzung mit Wald in Richtung Süd- und Nord-Osten keine. Zudem ist die Vorbelastung des Bereichs durch die Bundesstraße B 85 sowie die Autobahn vorhanden.

Durch die vorliegende Änderung entstehen keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Erholung.

Ergebnis

Es sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine relevanten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt.

Entsprechend der Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sollte im Frühjahr 1945 im Planungsgebiet auf dem Flughafen Amberg-Schafhof eine neue, betonierte Start- und Landebahn entstehen. In diesem Zusammenhang wurden entlang eines zur Reichstraße 85 führenden Waldwegs sechs neue Splitterschutzboxen gebaut. Es sind somit zeitgeschichtlich bedeutsame Bodendenkmäler mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Auswirkungen

Besondere Bereiche oder Geländesituationen mit Fernwirkung wie empfindliche Ortsrandlagen werden durch die vorliegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Auch ist eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern ist aktuell nicht erkennbar.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnis:

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.8 Biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsgebiet ist als für den Landschaftsraum durchschnittlich zu bezeichnen, mit Ausnahme jedoch des Vorkommens von Moorfrosch, Zauneidechse und Fledermäusen. (Bernhard Moos, Diplom-Biologe, 2013)

Die vorliegenden Flächen sind durch die forstwirtschaftliche Nutzung insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt. Durch die bereits bestehende Ausweisung als Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet besteht bereits die Möglichkeit zur baulichen Nutzung der Flächen.

Auswirkungen:

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird nicht erkannt.

Ergebnis:

Es sind durch Änderung der Bauleitplanung keine relevanten Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

2.9 Abfälle / Abwässer**Beschreibung**

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises. Es erfolgt ein Anschluss an das örtliche Kanalsystem.

Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Ergebnis

Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen

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

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

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand (Ursprungsbebauungsplan) würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die geplante Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzgebote) bewirkt eine Einbindung in das Landschaftsbild.

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die geplante Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzbeständen in öffentlichen sowie in privaten Flächen führen zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna.

Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen).

4.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Begrenzung der Versiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Die Auswahl des Erschließungskonzeptes mit auf das notwendige Minimum beschränkten Straßenquerschnitten reduziert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

Zur Minimierung der Versiegelungseffekte im Planungsgebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die maximale Bebaubarkeit der Parzellen über die GRZ festgesetzt.

Auf die Ansprüche durch das vorhandene wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes explizit reagiert und so eine Beeinträchtigung praktisch ausgeschlossen.

4.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Begrenzung der Versiegelung sowie die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung durch den Erhalt von Waldbeständen und Durchgrünung des Baugebietes wird der Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima minimiert.

4.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die vorgesehene Durch- und Eingrünung trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

4.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Damit verbleibt der Nutzungsanteil von Gewerbe- zu Industriegebiet unverändert und die Nutzungsmöglichkeiten für Betriebe damit reduziert.

Um eine Stärkung des Standorts Schafhof zu gewährleisten, soll nun jedoch der Anteil des Industriegebiets erhöht werden.

Alternative Ausweisungen von Industriegebieten an anderer Stelle wären mit einem erheblich höheren Eingriffspotenzial verbunden. Das neue Erschließungskonzept spiegelt die bereits erfolgte bauliche Entwicklung wider und ist im Hinblick auf reduzierte Erschließungsflächen optimiert.

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

Die voraussichtlichen Auswirkungen durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes sind voraussichtlich sehr gering bis irrelevant.

Weiträumige Auswirkungen durch die Änderung sind nicht zu erwarten.

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten mit Ausnahme der beiliegenden Untersuchungen waren aus Sicht der Gemeindeplanung nicht erforderlich.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte sind nicht erkennbar.

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

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

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

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf Grund der einer konkreten Nachfrage eines Bauwerbers wird das Gebiet Schafhof III (Ost) planerisch neu eingeteilt. Im Wesentlichen wird das Industriegebiet um ca. 2,6 ha zu Lasten des Gewerbegebietes vergrößert.

Gleichzeitig werden die zwischenzeitlich gebauten Erschließungsstraßen mit angesiedelten Betrieben in die Planung mit aufgenommen.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Tiere und Pflanzen	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Boden	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Wasser	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Luft / Klima	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Landschaft/ Erholung	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Biologische Vielfalt	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Abfälle/ Abwässer	unerheblich	unerheblich	unerheblich	unerheblich

8. Literaturverzeichnis

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. (2001). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Amberg-Weizbach*.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2023). *Landesentwicklungsprogramm*. München.
- Bernhard Moos, Diplom-Biologe. (2013). *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*.
- Gemeinde Ebermannsdorf. (2015). *Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplan Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte, Tanken&Rasten, Verkauf Schafhof III (Ost)*. Ebermannsdorf.
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord. (2022). *Regionalplan Oberpfalz-Nord*. Neustadt a.d. Waldnaab.
- SfG Sachverständigeninstitut für Geotechnik GmbH. (2017/2020). *Geotechnischer Bericht*. Nürnberg.