

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

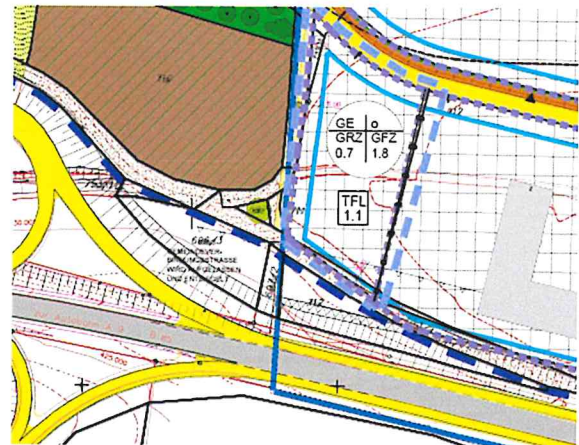
Tel. Nr. 09643/2014  
e-mail: [margit.ebner@auerbach.de](mailto:margit.ebner@auerbach.de)

Öffnungszeiten der Verwaltung:

Täglich:	9:00 – 12:00 Uhr
Di.:	14:00 – 16:30 Uhr
Do.:	14:00 – 17:00 Uhr

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „GI/GE Saaß“ nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13a ff BauGB Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Auerbach i.d.OPf. hat in ihrer Sitzung am 04.12.2024 die Aufstellung der 1. Änderung beschlossen. Die Billigung des Planentwurfes einschließlich aller Anlagen erfolgte am 29.01.2025. Der Planteil des Änderungsbereiches ersetzt den bisherigen Planteil der rechtswirksamen Fassung für die Fl. Nr. 713/3 Gemarkung Michelfeld mit einer Fläche von 3.561 m<sup>2</sup>. In den Lageplänen rot gekennzeichnet.



Durch die Änderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 ff BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 BauGB ff wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

In der Zeit vom

**10.02.2025 bis 14.03.2025**

liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im städtischen Bauamt, Zimmer Nr. 1.03, öffentlich aus.

Die Öffentlichkeit kann sich dort über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten. Stellungnahmen zur Planung können während der Auslegungszeit vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.auerbach.de/buergerservice/bekanntmachungen/> veröffentlicht.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

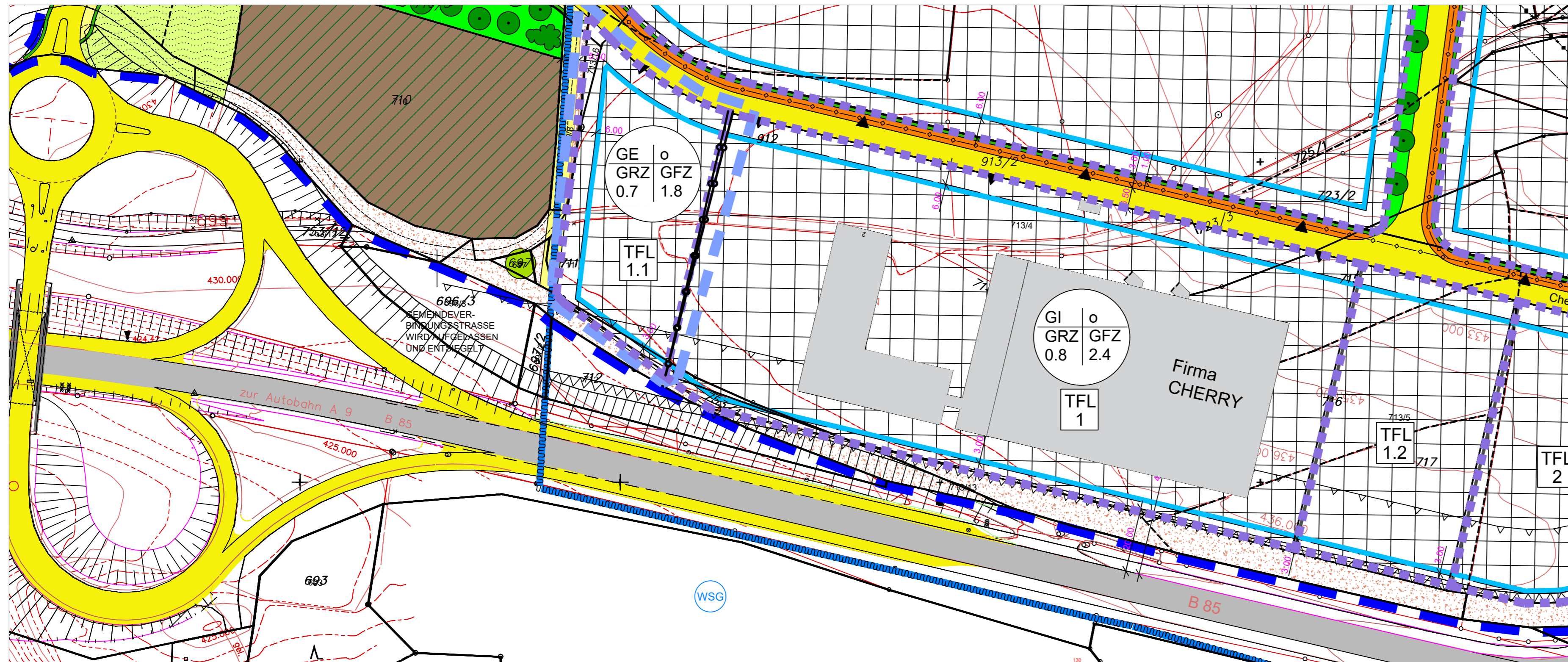
Für die Flächennutzungsplanänderung gilt außerdem folgender Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Auerbach, 30.01.2025

Joachim Neuß  
Erster Bürgermeister





- VERBINDLICHE FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB
INDUSTRIEBEGEBT
GEWERBEBEGEBT
GRZ
GFZ
OFFENE BAUWEISE
BAUFLÄCHENUMMERIERUNG/ TEILFLÄCHE
BAUGRENZE
GELTUNGSBEREICH
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZZONE
HOCHSPANNUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH
EINTEILUNG TEILFLÄCHEN
VERKEHRSFLÄCHEN
BUNDESSTRASSE
BUSHALTESTELLENBUCHT
ENTWÄSSERUNGSGRÄBEN
ERHALT VORHAND. GEHÖLZE
GEHÖLZNEUPFLANZUNG
SUKZSSION
MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

- LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
BAUVERBOTSZONE
BAUBESCHRÄNKUNGSZONE
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
VORH. GEBÄUDE
GEPLANTE PUMPMATION
FLURNUMMERN
HÖHENLINIEN VORHANDENES GELÄNDE
EINFÄHRTEN
WASSERSCHUTZGEBIET
MÖGLICHER STANDORT FÜR TRAFOSTATION
ABWASSER
SCHALLSCHUTZ: RICHTUNGSSEKTOREN
SCHALLSCHUTZ: TEILFLÄCHEN EMISSIONSKONTINGENTIERUNG

Ausschnitt aus Bebauungsplan M 1:1000 mit Teiländerung im Bereich TFL 1.1

VERBINDLICHE FESTSETZUNG DURCH TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
1. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
3. FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON
3a. NIEDERSCHLAGSWASSER
3b. FEUERSCHUTZ
4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPLANZUNG
4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
4.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

6. GEBÄUDEHÖHEN
7. BRENNSTOFFE (geändert)
8. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE (entfällt)
9. GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG
Tabelle: Emissionskontingent L\_EK in db (Tag/Nacht)
Tabelle: Zusatzkontingent L\_EK in db (Tag/Nacht)
Tabelle: Richtungssektor Zusatzkontingent L\_EK in db

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L EK,j + L EK,k zus.k zu ersetzen ist.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzung ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweise abzustimmen.
10. BETRIEBLICHES ABWASSER
11. METALLDÄCHER
12. STRASSENBELEUCHTUNG UND AUSSENBELEUCHTUNG - INSEKTENSCHUTZ
13. FÜR DIE VORGESEHENEN PFLANZUNGEN SIND FOLGENDE BÄUME UND STRÄUCHER GEEIGNET:
13a. BÄUME (EINZELBÄUME IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM)
13b. BÄUME II. WUCHSORDNUNG FÜR PRIVATGRUNDSTÜCKE
13c. STRÄUCHER UND BÄUME FÜR ORTSRANDEINGRÜNUNG

Vogelbeere
Vogelkirsche
Weißdorn
Wildpappel
Zitterpappel
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Crataegus monogyna
Malus silvestris
Populus tremula
13d. LEITARTEN FÜR GRÄBEN UND REGENRÜCKHALTEBECKEN
Bruchweide
Faulbaum
Hasel
Pfaffenhütchen
Purpurweide
Salweide
Schwarzer Holunder
Schwarzerle
Spitzahorn
Traubenkirsche
Vogelkirsche
Zitterpappel
Salix fragilis
Rhamnus frangula
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Salix purpurea
Salix caprea
Sambucus nigra
Alnus glutinosa
Acer platanoides
Prunus padus
Prunus avium
Populus tremula
HINWEISE
1. SONNENENERGIE
2. STRASSENLÄRM
3. HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN
DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS
UMFASST FOLGENDE GRUNDSTÜCKE:
FL.Nr. 697, 699 TF, 700/5, 706/3, 707/1, 708, 709, 710, 710/3, 711, 713, 714, 715, 716, 717, 719, 720, 721, 722, 723, 723/2, 723/3, 724, 725, 725/1 TF, 726, 727, 728, 728/2, 728/3, 728/4, 728/5, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 736/1, 741, 742, 753/4, 852 TF, 855 TF, 856 TF, 856/2, 905, 905/1, 906, 907, 907/2, 907/3, 908, 909 TF, 910, 911, 912, 913, 913/2, 913/3, 914, 917, 918, 919 TF - Gemarkung Michelfeld
ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Saas“ vom 12.04.2019
1. Änderungsbeschluss
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 06.12.2024 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Saas“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
2. Auslegung: Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für diesen Bauleitplan hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail vom ... und mit einer Frist bis zum ... durchgeführt.
Satzung
Die Stadt Auerbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht in Zimmer Nr. 214 bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Mit der Bekanntmachung 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.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT AUERBACH

GEWERBE- UND INDUSTRIEBEGEBT SAASS

DIE STADT AUERBACH ERLÄSST AUFGRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 1-4 UND 12 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), ART 91 ABS. 3 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALS SATZUNG.

1. Änderung des Bebauungsplans Betroffener Planausschnitt

Administrative form with fields for Auftraggeber (STADT AUERBACH), Datum (14.01.2025), Massstab (1:1000), Plannr. (697-24/02), Unterschrift, Entwurfsverfasser (FETSCH), and contact information for Landschaftsarchitekten Wolfgang Fetsch.

**STADT AUERBACH**  
Oberer Marktplatz 1

91275 AUERBACH i.d.OPf.



---

# **BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN INDUSTRIE- U. GEWERBEGEBIET SAAß**

**Begründung und Umweltbericht**

**Zum genehmigten Bebauungsplan vom 12.04.2019  
Ergänzende Anlage zur 1.Änderung**

---

**Stadt Auerbach**

**Landkreis Amberg Sulzbach  
Regierungsbezirk Oberpfalz**

---

Wolfgang Fetsch - Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitekt  
D-92224 Amberg ◻ Drahthammerstraße 24a  
Fon: 09621 / 7714-0 ◻ Fax: 09621 / 7414-70  
E-Mail: kontakt@fetsch-landschaftsarchitekten.de  
Bearb.: M. Schnitzler-Fetsch - Landschaftsarchitektin



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



## INHALT

### VERFAHRENSVERMERKE 4

### A BEGRÜNDUNG 5

1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Anlass und Ziel der Planung	5
1.2	Beschreibung des Planungsgebiets	5
1.2.1	Räumliche Lage	5
1.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.2.3	Gebiets- / Bestandssituation	7
1.2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
1.2.5	Erschließung	9
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen	9
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
1.3.2	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan	10
1.3.3	Rechtsgrundlagen	11
1.4	Umweltprüfung / Umweltbericht	11
2	Planinhalte	11
2.1	Planungskonzept	11
2.2	Verkehrskonzept und Erschließung	11
2.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
2.4	Ergebnisse der saP	12
3.	Grundzüge der Planfestsetzungen	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
3.4	Grünordnerische Festsetzungen	13
3.5	Textliche Festsetzungen	13
4.	Flächen- und Kostenangaben	15
4.1	Flächenbilanz	15
4.2	Kosten	15
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans	15
5.1	Auswirkungen auf die Umwelt	15
5.2	Soziale Auswirkungen	15
5.3	Stadtplanerische Auswirkungen	16
5.4	Auswirkungen auf die Infrastruktur	16
6.	Hinweise	16
6.1	Sonnenenergie	16
6.2	Straßenlärm	16
6.3	Hochspannungsleitungen	17
7.	Anhang	17



**Begründung und Umweltbericht**

---

**B UMWELTBERICHT 19**

1.	Einleitung	19
1.1	Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplan	19
1.2	Fachgesetze und Fachpläne	20
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
2.1	Schutzgebiete	20
2.2	Schutzgüter	20
2.2.1	Schutzgut Boden	20
2.2.2	Schutzgut Klima / Luft	21
2.2.3	Schutzgut Wasser	21
2.2.4	Schutzgut Fauna und Flora	22
2.2.5	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)	22
2.2.6	Schutzgut Landschaft	23
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
2.2.8	Wechselwirkungen	23
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich gem. Eingriffsregelung	24
2.4.3	Maßnahmen zum Ausgleich gem. saP	26
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
3.	Erfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	27
4.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	27
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
C	QUELLENANGABE	30



## VERFAHRENSVERMERKE

Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbe- und Industriegebietes Saaß“ vom 19.12.2000

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.01.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Saaß“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht.

### 2. Auslegung: vorzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für diesen Bauleitplan hat in der Zeit vom 08.10.2018 bis 22.10.2018 stattgefunden.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail vom 15.10.2018 und mit einer Frist bis zum 22.11.2018 durchgeführt.

### 4. Auslegung: Bürgerbeteiligung

Der Bauleitplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2019 bis 09.04.2019 öffentlich ausgelegt.

### 5. Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die formelle Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben/E-Mail vom 28.02.2019 und mit einer Frist bis zum 02.04.2019 durchgeführt.

### Satzung

Die Stadt Auerbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung \_\_\_\_\_ beschlossen.

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht in Zimmer Nr. 214 bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung 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  
Stadt Auerbach

(Siegel)

Joachim Neuß  
Erster Bürgermeister



## A BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Um für den Bedarf bereits ortsansässiger expandierender Firmen, wie auch für Bauwillige Unternehmen von außerhalb, geeignete Flächen für die Erweiterung bzw. Neubau oder Neu-Ansiedlung im Gemeindegebiet von Auerbach bereit zu stellen, wurde östlich von Michelfeld das Gewerbe- und Industriegebiet „Saaß“ durch die Stadt Auerbach ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist bereits Ende des Jahres 2000 in Kraft getreten.

Aufgrund diverser Änderungen, die sich aktuell ergeben haben, ist es erforderlich, die genehmigte Planung anzupassen bzw. zu überarbeiten.

Das Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete Erschließung des Gebietes, unter Einbeziehung der Ortszufahrt nach Saaß, sowie die Berücksichtigung und Darstellung der umweltplanerischen Belange.

Im bestehenden Flächennutzungsplan von 2005 ist ein Gebiet für Gewerbeflächen mit den für den Ausgleich erforderlichen Flächen dargestellt. Das Industrie- und Gewerbegebiet befindet sich innerhalb dieser Grenze.

#### 1.2 Beschreibung des Planungsgebiets

##### 1.2.1 Räumliche Lage

Das Industrie- und Gewerbegebiet befindet sich östlich von Michelfeld und südöstlich der kleinen Ortschaft Saaß. Es liegt im Winkel der Bundesstraßen B85 und B470 und wird westlich von der Zufahrt nach Saaß begrenzt. Im Norden bildet der bestehende Feldweg, der von Saaß aus nach Osten verläuft, die Begrenzung.

Entlang dieses Feldweges ist im Flächennutzungsplan von 2005 zwischen Saaß und dem Industrie- und Gewerbegebiet, ein Grünstreifen als „Ausgleichsfläche“ dargestellt, die Ortschaft selber als „Bebaute Fläche im Außenbereich“.

##### 1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 25,84 ha. Die Größe der einzelnen Grundstücksflächen und die Eigentumsverhältnisse sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen ist.

Gemarkung	Eigentümer	Fl.-Nr.	Geltungsbereich
Michelfeld	Stadt Auerbach	697	69
Michelfeld	Stadt Auerbach	699	1565
Michelfeld	Stadt Auerbach	700/5	55
Michelfeld	Stadt Auerbach	706/3	67
Michelfeld	Stadt Auerbach	707/1	254
Michelfeld	Stadt Auerbach	708	1370
Michelfeld	Stadt Auerbach	709	1252
Michelfeld	BRD (Bundesstraßenverwaltg.)	710	5690



## Begründung und Umweltbericht

Gemarkung	Eigentümer	Fl.-Nr.	Geltungsbereich
Michelfeld	Stadt Auerbach	710/3	1017
Michelfeld	Stadt Auerbach	711	71
Michelfeld	Stadt Auerbach	713	9529
Michelfeld	Stadt Auerbach	714	163
Michelfeld	Stadt Auerbach	715	4190
Michelfeld	Stadt Auerbach	716	4500
Michelfeld	Stadt Auerbach	717	3763
Michelfeld	Stadt Auerbach	719	7325
Michelfeld	Stadt Auerbach	720	2042
Michelfeld	Stadt Auerbach	721	2710
Michelfeld	Stadt Auerbach	722	3354
Michelfeld	Stadt Auerbach	723	3377
Michelfeld	Stadt Auerbach	723/2	3971
Michelfeld	Stadt Auerbach	723/3	439
Michelfeld	Stadt Auerbach	724	2504
Michelfeld	Stadt Auerbach	725	453
Michelfeld	Stadt Auerbach	725/1	3218
Michelfeld	Stadt Auerbach	726	5250
Michelfeld	Stadt Auerbach	727	2690
Michelfeld	Stadt Auerbach	728	6370
Michelfeld	Kraus	728/2	2700
Michelfeld	Stadt Auerbach	728/3	2700
Michelfeld	Stadt Auerbach	728/4	2700
Michelfeld	Stadt Auerbach	728/5	2120
Michelfeld	Stadt Auerbach	729	2620
Michelfeld	Stadt Auerbach	730	5897
Michelfeld	Stadt Auerbach	731	2855
Michelfeld	Stadt Auerbach	732	4915
Michelfeld	Stadt Auerbach	733	3411
Michelfeld	Stadt Auerbach	734	3659
Michelfeld	Stadt Auerbach	735	3792
Michelfeld	Stadt Auerbach	736	9193
Michelfeld	Stadt Auerbach	736/1	513
Michelfeld	Stadt Auerbach	741	2415
Michelfeld	Stadt Auerbach	742	4389
Michelfeld	Stadt Auerbach	753/4	1287



## Begründung und Umweltbericht

Gemarkung	Eigentümer	Fl.-Nr.	Geltungsbereich
Michelfeld	Drahovszky	852	1076
Michelfeld	Buchmann	855	55
Michelfeld	Kirzdörfer	856	222
Michelfeld	Stadt Auerbach	856/2	2280
Michelfeld	Stadt Auerbach	905	2484
Michelfeld	Stadt Auerbach	905/1	529
Michelfeld	Stadt Auerbach	906	7020
Michelfeld	Stadt Auerbach	907	3890
Michelfeld	Stadt Auerbach	907/2	2790
Michelfeld	Stadt Auerbach	907/3	3410
Michelfeld	Stadt Auerbach	908	7280
Michelfeld	Stadt Auerbach	909	2155
Michelfeld	Stadt Auerbach	910	9230
Michelfeld	Stadt Auerbach	911	5280
Michelfeld	Stadt Auerbach	912	5711
Michelfeld	Stadt Auerbach	913	22960
Michelfeld	Stadt Auerbach	913/2	3516
Michelfeld	Stadt Auerbach	913/3	19048
Michelfeld	Stadt Auerbach	914	13855
Michelfeld	Stadt Auerbach	917	3130
Michelfeld	Stadt Auerbach	918	5830
Michelfeld	Kraus / Gsell	919	5520
Summe			<b>258.467</b> <b>25,84 ha</b>

## 1.2.3 Gebiets- / Bestandssituation

Lage

Das Industrie- und Gewerbegebiet befindet sich im Bereich intensiv genutzter Acker- und Wiesenflächen, in denen nur wenige Gehölzstrukturen vorhanden sind. Das Gebiet wird im Osten und im Süden von zwei Bundesstraßen begrenzt. Im Norden und Westen sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und kleine Waldbereiche vorhanden, die teilweise in die nördlich verlaufende Speckbach-Aue übergehen. Im Nordwesten liegt die kleine Ortschaft Saaß.

Topographie

Das Gelände des Industrie- und Gewerbegebietes liegt auf einer Höhe von 419 m bis 436 m ü. NN. Es befindet sich in einem nach Nordosten, in Richtung zur weiter nördlich liegenden Speckbach-Aue, geneigten Bereich. Innerhalb des Geländes besteht von Südwesten nach Nordosten ein Höhenunterschied von ca. 17,00 m.



## Begründung und Umweltbericht

Wasserverhältnisse

Offene Gewässer sind im Industrie- und Gewerbegebiet nicht vorhanden. Der im Jahr 2017 gemessene Grundwasserspiegel liegt zwischen 1,40 m bis 2,80 m uGOK.

Das Planungsgebiet liegt zum größten Teil außerhalb der weiteren Schutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage Ranna. Die Schutzzone verläuft entlang der Ortszufahrt nach Saaß, die im Westen das Planungsgebiet begrenzt. Eine Teilfläche des Geltungsbereiches ragt in die Weitere Schutzzone des Wasserschutzgebietes. Da auf dieser Fläche keine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, ergeben sich daraus keine zu beachtende Einschränkungen in der Nutzung des Planungsgebietes.

Fauna und Flora

Das Planungsgebiet wurde im Sommer 2017 auf das Vorkommen naturschutz-relevanter Tierarten untersucht. Die erfassten Daten sind Grundlage für die aktuell erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet sind.

Nachweise von naturschutz-relevanten Pflanzenarten sind aus dem Planungsgebiet nicht bekannt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung - Acker und Grünland – sowie der kaum vorhandenen Kleinstrukturen sind entsprechende Arten auch nicht zu erwarten.

Kleinklima

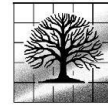
Über den großflächigen Acker- und Wiesenflächen des Projektgebietes ist die Entstehung von Kaltluft zu vermuten, die sich kleinklimatisch auf den Ortsbereich auswirken kann. Durch Bebauung wird die Kaltluftbildung eingeschränkt evtl. sogar unterbunden, wodurch sich eine gewisse Erwärmung einstellen kann. Da am nördlichen Rand des Planungsgebietes ein breiter Grünstreifen erhalten bleibt, kann ein Luftaustausch aus den östlich und westlich der Ortschaft liegenden Wiesen- und Ackerflächen erfolgen. Es entsteht somit keine unmittelbare Barriere für die Belüftung der Ortschaft Saaß.

Die Entstehung und Fließrichtung der Kaltluft im Talraum des Speckbaches, die für den Ortsbereich von Michelfeld von Bedeutung ist, wird durch das Gewerbe- und Industriegebiet nicht beeinträchtigt.

## 1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die im Planungsgebiet vorhandene Ausgangssituation der Flächennutzung stellt sich wie folgt dar:

Nutzung	Fl.-Nr.	bisher	Änderung
Acker	710, 710/3, 713, 715, 716, 717, 719, 721, 722, 723, 723/2, 724, 728, 729, 730, 732, 733, 734, 735, 736, 741, 742, 856, 907/3, 908, 910, 911, 912, 912, 913/2, 913/3, 914,	16,25 ha	14,39 ha
Wiese	700/5, 706/3, 707/1, 708, 709, 720, 726, 727, 728/2, 728/3, 728/4, 728/5, 731, 736/1, 852, 855, 856/2, 906, 907, 907/2, 911, 913, 914, 917, 918, 919	8,07 ha	5,48 ha
Hecke, Gehölze	720, 723/3, 728, 735, 736, 852, 905/1, 906, 914, 919	0,16 ha	0,08 ha



Altgras	697, 719, 721, 722, 723/2, 723/3, 724, 752/1, 735, 736/1, 852, 906	0,17 ha	0,14 ha
Straße / Wege, befestigt	699, 711, 725/1, 736/1, 753/4, 905, 909	0,91 ha	1,42 ha
Wege, unbefestigt	714, 725, 905, 905/1	0,29 ha	0,27 ha
Ausgleich	697, 699, 700/5, 706/3, 707/1, 708, 709, 710/3, 711, 713, 717, 719, 720, 728, 728/2, 728/3, 728/5, 729, 730, 736, 741, 742, 753/4, 852, 856/2, 906, 907, 913, 914, 918, 919	-	4,06 ha
<b>Summe</b>		<b>25,84 ha</b>	<b>25,84 ha</b>

### 1.2.5 Erschließung

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird durch die bereits gebaute Abzweigung von der Bundesstraße B85 und der Ortszufahrt nach Saaß, die im Zuge der Projektumsetzung ausgebaut wird, erschlossen.

## 1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

(Z) – Ziel / (G) – Grundsatz / (B) - Begründung

*LEP 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns*

*1.2 Demographischer Wandel*

*1.2.2 Abwanderung vermindern*

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen
- (...) genutzt werden.

*(B) zu 1.2.2 Der auf einem Sterbefallüberschuss beruhende Bevölkerungsrückgang ist mittelfristig nicht umkehrbar. Auch wandern in einigen Teilräumen jüngere Bevölkerungsgruppen ab und verstärken damit dort den allgemeinen Bevölkerungsrückgang. Die Herausforderung „Abwanderung“ ist besonders in denjenigen Teilräumen von hoher Bedeutung, die bereits jetzt dünn besiedelt sind und für die eine starke Bevölkerungsabnahme prognostiziert wird.*

*In Landkreisen, die den bayerischen Durchschnitt der Siedlungsdichte (Einwohnerzahl je ha Siedlungs- und Verkehrsfläche als Maß für die Intensität der Bodennutzung) deutlich unterschreiten und einen hohen Bevölkerungsrückgang in den nächsten 20 Jahren zu erwarten haben, herrscht ein durch den demographischen Wandel bedingter sehr hoher Handlungsdruck.*

*Insbesondere in diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig.*

[Anm.: Der Landkreis Amberg-Sulzbach zählt zu den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf lt. Strukturkarte (LEP Anhang 2)]



### LEP 2 Raumstruktur

#### 2.2 Gebietskategorien

##### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

*(B) zu 2.2.5 Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.*

### LEP 4.4 Radverkehr

*(G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

*(B) zu 4.4 Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen soll gesteigert werden. Wichtig ist es, ein durchgängiges Radverkehrsinfrastrukturnetz über Verwaltungsgrenzen hinaus zu schaffen, das zusätzliche umwegefreie, attraktive und sichere Verbindungen für den Radverkehr bereitstellt. In stark frequentierten Straßenabschnitten sollen vom Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr abgegrenzte Radverkehrsanlagen zur Verfügung stehen.*

### LEP 5 Wirtschaft

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

*(B) zu 5.1 Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind.*

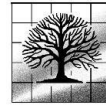
Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der Aussagen des Landesentwicklungsprogramms entwickelt.

#### 1.3.2 Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im bestehenden Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Stadt Auerbach (Stand 2005) ist die Fläche des Planungsgebietes als „Gewerbliche Baufläche“ mit „Ausgleichsfläche für Baumaßnahmen“ dargestellt. Demnach lässt der Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine Bebauung als Gewerbe und Industriegebiet zu.

Aus dem Flächennutzungsplan wurde bereits ein Bebauungsplan entwickelt, der Ende 2000 in Kraft getreten ist.

Aufgrund der Änderung der Erschließung ist es erforderlich, dass die genehmigte Planung überarbeitet werden muss.



### 1.3.3 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

## 1.4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, der die nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht wurde zeitgleich erarbeitet und ist unter Punkt „B Umweltbericht“ der Begründung angefügt.

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

## 2 Planinhalte

### 2.1 Planungskonzept

Das Planungsgebiet ist in 9 Bauparzellen aufgeteilt, die mit einzeln stehenden Gebäuden bebaut werden. Die Größe der Parzellen variiert, es sind Größen zwischen  $< 10.000 \text{ m}^2$  und  $> 50.000 \text{ m}^2$  ausgewiesen, die kleinste Parzelle umfasst  $6.845 \text{ m}^2$ , die größte  $50.201 \text{ m}^2$ . Die Gebäudehöhe wird auf max. 15 m Höhe (Firsthöhe oder OK Attika) festgesetzt

### 2.2 Verkehrskonzept und Erschließung

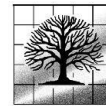
Das Gewerbe- und Industriegebiet ist über die bereits gebaute Zufahrt von der B 85 aus erreichbar. Die Erschließung erfolgt über den geplanten Ausbau der Ortsstraße nach Saaß, im Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr.

Vom zu- und abfahrenden Verkehr des Gewerbe- und Industriegebietes ist die Ortschaft Saaß nicht direkt betroffen, da der Ort nördlicher liegt und nicht durchfahren wird.

### 2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Industrie- und Gewerbegebiet erstreckt sich größtenteils auf Acker- und Grünlandflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Entsprechend der Eingriffsregelung ergibt sich ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von  $6,0 \text{ ha}$ , der entsprechend der folgenden tabellarisch dargestellten Ausgleichsermittlung berechnet wurde.



**Begründung und Umweltbericht**

<b>Ausgleichsermittlung</b>					
Gewerbe- und Industrieflächen / Erschließung lt. BPlan	20,91* ha	abzüglich bestehender versiegelter Wege / Straße	0,91 ha	ergibt Geltungsbereich für Ausgleich	20,00 ha
Geltungsbereich für Ausgleich	20,00 ha				
Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35)	Kategorie I / Feld AI (Faktor 0,3-0,6)		Faktor: 0,3		
Eingriffsfläche	20,00 ha	x Faktor	0,3	Ausgleichsbedarf	<b>6,0 ha</b>

* Parzellenflächen gesamt	18,06 ha
Saaß Ortszufahrt	0,36 ha
Straße im Planungsgebiet	0,94 ha
Radweg	0,13 ha
Grünstreifen	0,66 ha
Randstreifen / Mehrzweckstreifen	0,76 ha

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung“ ist bei einem hohen Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) für den Ausgleich ein Faktor von 0,3 – 0,6 anzusetzen. Für einen Eingriff auf Ackerflächen und Intensivgrünland ist dabei in der Regel der obere Wert (Liste 1a) anzuwenden.

Da die Acker- und Grünlandflächen in den Baufenstern im Projektgebiet nur zu 80% versiegelt werden dürfen und somit 20% pro Baufläche als unversiegelte bzw. als Grünfläche anzulegen sind, wird eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors auf 0,3 als gerechtfertigt betrachtet.

## 2.4 Ergebnisse der saP

Besondere Pflanzenarten kommen aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und fehlender Standortbedingungen im Gebiet nicht vor.

Die Acker- und Grünlandflächen werden von der Feldlerche als (Teil-) Lebensraum genutzt. Ebenso bieten die nur wenigen Böschungen mit Altgras, Hecken- oder Gehölzen, die im Gebiet vorhanden sind, Lebensraumstrukturen für verschiedene Vögel und Reptilien, wie die Zauneidechse.

Zur Sicherung der Artvorkommen sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, die im Detail im Umweltbericht unter Pkt. 2.4.3 dargestellt sind.



### **3. Grundzüge der Planfestsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) und ein Gewerbe- und Industriegebiet (GI) festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird im nordwestlichen Bereich, zur Ortschaft Saaß zu, für zwei Parzellen ausgewiesen, um die Lärmbelastung für den angrenzenden Ort zu beschränken. Die restlichen Bereiche sind für eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (lt. § 19 BauNVO) und der Geschossflächenzahl (lt. § 20 BauNVO), sie beträgt für das Gewerbegebiet:

Grundflächenzahl – GRZ 0,7  
Geschossflächenzahl – GFZ 1,8

für das Gewerbe- und Industriegebiet:

Grundflächenzahl – GR 0,8  
Geschossflächenzahl – GFZ 2,4

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Gewerbe- und Industriegebiet ist eine offene Bauweise, d.h. einzeln stehende Gebäude, festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch:

- die im Plan dargestellten Baufenster (Baugrenzen), über deren Grenzen hinweg keine Bebauung, mit Ausnahmen von Stellplätzen, zulässig ist,
- die Vorgabe dass 20% jedes Grundstücks unversiegelt bleiben muss und als Grünfläche zu gestalten ist,
- durch die nach Art.6 BayBO vorgegebenen Abstandsflächen und Abstände.

Der Bebauungsplan gibt vor, dass außerhalb der im Plan dargestellten überbaubaren Flächen (Baufenster) Stellplätze zulässig sind, Garagen jedoch nicht.

#### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Baumstandorte, flächige Pflanzflächen für die Begrünung der öffentlichen Flächen und auch Grünbereiche die als Ausgleichsflächen gestaltet werden, sind durch die Darstellung im Plan festgesetzt.

Zur inneren Begrünung wird festgesetzt, dass 20% der Gesamtgrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen ist.

Es wird empfohlen, flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung extensiv zu begrünen und geschlossene Wandflächen > 60 m<sup>2</sup> mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

#### **3.5 Textliche Festsetzungen**

Gebäudehöhe

Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die Gebäudehöhe max. 15,00 m nicht überschreiten. Der obere Messpunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Gebäudeaußenwand, einschließlich einer möglichen Attika oder die Oberkante des



### Begründung und Umweltbericht

---

Dachfirstes. Der untere Messpunkt ist Verschneidung der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände.

#### Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Herstellung eines einheitlichen Geländeneiveaus sind Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich. Das künftige Geländeneiveau wird den vorhandenen Straßenhöhen angepasst.

#### Wassergefährdende Stoffe

Es dürfen keine Betriebe im Gebiet angesiedelt werden, die mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgehen, diese herstellen, behandeln, verwenden, lagern, abfüllen oder umschlagen. Ausnahmen von diesem verbönnen nur von den Wasserrechtsbehörden zugelassen werden.

#### Betriebliches Abwasser

Die Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage unterliegt der Entwässerungssatzung der Stadt Auerbach. Unter gewissen Voraussetzungen besteht jedoch daneben auch eine Genehmigungspflicht nach §58 WHG.

#### Metalldächer

Für Dacheindeckungen sind Dachmaterialien, die eine Auswaschung von Schadstoffen, z.B. Schwermetalle hervorrufen können, grundsätzlich nur in beschichteter Ausführung zulässig.

#### Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung - Insektenschutz

Leuchten im Straßen- und Außenbereich der Industrie- und Gewerbebetriebe dürfen nur Leuchten mit geringer Anlockwirkung für Insekten sein, d. h. Leuchten mit neutral-weißer Lichtfarbe ( $\geq 3.000$  Kelvin) und geringem UV-Anteil. Die Leuchten müssen so gebaut sein, dass sie nur nach unten gerichtetes Licht abstrahlen.

Weitere Festsetzungen sind den vollständig auf dem Plan aufgeführten textlichen Festsetzungen zu entnehmen.



## 4. Flächen- und Kostenangaben

### 4.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Gewerbe- / Gewerbe- und Industriegebietes umfasst 25,84 ha. Die anteilmäßige Verteilung auf die verschiedenen Nutzungen bzw. Flächenbelegungen ist der nachfolgenden Zusammenstellung zu entnehmen.

Flächenbelegung	Größe	Geltungsbereich	Bemerkung
Bebaubare Flächen / Baufenster	15,62 ha	15,62 ha	davon sind 20% je Grundstück als Grünflächen zu gestalten (insgesamt ca. 3,6 ha)
Nebenflächen	2,44 ha	2,44 ha	
Mehrzweckstreifen / Randstreifen	0,77 ha	0,77 ha	
Straßen	1,30 ha	1,30 ha	
Radweg	0,13 ha	0,13 ha	
Wirtschaftsweg	0,27 ha	0,27 ha	
Grünstreifen mit Bäumen	0,66 ha	0,66 ha	
Ackerflächen	0,59 ha	0,59 ha	bestehende Nutzung bleibt erhalten
Grünflächen (für Ausgleich)	3,22 ha	3,22 ha	
Sukzessionsflächen (für Ausgleich)	0,84 ha	0,84 ha	
<b>Summe</b>	<b>25,84 ha</b>	<b>25,84 ha</b>	

### 4.2 Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung werden vollständig von der Stadt Auerbach getragen.

## 5. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt wird auf den nachfolgenden Textteil B-Umweltbericht verwiesen. Die Auswirkungen sind dort unter Pkt. 2 und Pkt. 6 beschrieben.

### 5.2 Soziale Auswirkungen

Für die sozialen Belange ergeben sich aus dem Bebauungsplan sowohl positive als auch negative Auswirkungen.

Es kann sich für Arbeitnehmer/-innen in Michelfeld und Saaß ein nahes Arbeitsplatzangebot durch die sich ansiedelnden Gewerbe- und Industriebetriebe ergeben, dies wäre positiv zu bewerten.

Da es bisher keine Busverbindung von und nach Saaß gegeben hat, ist die vorgesehene Anbindung des Planungsgebietes an die Buslinie von / nach Auerbach bzw. Michelfeld ebenfalls positiv zu sehen. Soziale Einrichtungen, Ärzte oder Läden für die Grundversorgung, die von Saaß aus nicht oder nur mit dem Auto oder nur sehr



zeitaufwendig zu Fuß erreichbar sind, können mit dem Bus einfacher und unabhängig von einem PKW erreicht werden.

Auch die optimierte Radwegverbindung am Rand des Planungsgebietes ist eine positive Entwicklung, um ohne Auto seinen Arbeitsplatz von oder nach Auerbach zu erreichen, oder eine Sport- bzw. Freizeittätigkeit nachzugehen.

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Bewohner von Saaß durch die Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes, sowie durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärm aus den Betrieben. Um diese Auswirkungen zu minimieren wurde der 40 m breite Grünstreifen, der auch teilweise mit Gehölzen bepflanzt werden soll, an den nördlichen Rand des Planungsgebietes gelegt. So entstehen ein grüner Ortsrand und auch eine gewisse optische Trennung zwischen der Ortschaft und der gewerblichen Bebauung.

### **5.3 Stadtplanerische Auswirkungen**

Das Planungsgebiet wird im Osten und im Süden von den beiden Bundesstraßen B 470 und B 85 eingebunden und deutlich ablesbar begrenzt.

Die kleine, abseits der Bundesstraßen liegende Ortschaft Saaß wird durch das Planungsgebiet an ein sehr großes Gewerbe- / Gewerbe- und Industriegebiet angebunden. Da die Ortschaft Saaß zukünftig eher hinter dem Planungsgebiet liegt, wird die neue Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes optisch als zur größeren etwas westlich liegenden Ortschaft Michelfeld gehörend erscheinen. Zumal die nächste Bebauung in Michelfeld bzw. der Ortsrand in nur etwa 550 m Entfernung liegt.

### **5.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Für die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes sind aufwendige infrastrukturelle Maßnahmen nicht mehr erforderlich.

Im Zuge der Verlegung der Ortszufahrt von der B85 nach Michelfeld, wurde ein Kreisverkehr gebaut, an den die bestehende schmale Zufahrt zur Ortschaft Saaß angeschlossen wurde. Für die Projektumsetzung wird die Straße nach Saaß bzw. die Zufahrt ins Planungsgebiet ausgebaut.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Sonnenenergie**

Es wird empfohlen, an und auf Gebäuden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Fotothermie, Fotovoltaik) anzubringen.

### **6.2 Straßenlärm**

Die künftigen Bauwerber des Gebietes werden darauf hingewiesen, dass sie hinsichtlich des Straßenlärms der B85 und der B470 gegenüber den Straßenbaulastträgern keine Entschädigungsansprüche geltend machen können.



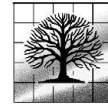
### 6.3 Hochspannungsleitungen

Die diagonal über das Gewerbe- und Industriegebiet verlaufende 20-kV-Leitung wird in Absprache mit dem Versorgungsträger verlegt. Die östlich von Michelfeld verlaufende 20-kV-Leitung wird lediglich von der neuen Straße unterquert, eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen.

## 7. Anhang

Liste der geeigneten Bäume und Sträucher für Pflanzungen

a) Bäume (Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum)	
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Kaiserlinde	<i>Tilia vulgaris</i> ‚Pallida‘
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> ‚Browsers‘
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Raucho‘
b) Bäume II. Wuchsordnung für Privatgrundstücke	
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Zierkirsche	<i>Prunus spec.</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
c) Sträucher und Bäume für Ortsrandeingrünung	
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>



**Begründung und Umweltbericht**

---

Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus silvestris
Zitterpappel	Populus tremula
d) Leitarten für Gräben und Regenrückhaltebecken	
Bruchweide	Salix fragilis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula



## B UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan werden Bauflächen für ortsansässige Firmen, die Erweiterungs- bzw. Neubauflächen benötigen, sowie für andere nach bebaubaren Grundstücken suchende Gewerbe- und Industriebetriebe zur Verfügung gestellt.

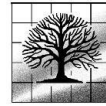
Übersicht der Planinhalte

Gewerbe- und Industriegebiet 258.467 m <sup>2</sup>	Planinhalte / Planfestsetzungen
Aktuelle Nutzung	Acker, Intensivgrünland, Straße, Feldwege, Gehölze, Altgras auf Böschungen
Planungsrechtliche Beurteilung vor B-Planaufstellung	§ 34 BauGB
Geplante Nutzungsart	GE, GI
Geschossflächenzahl GFZ / GE und GI	1,8 und 2,4
Grundflächenzahl GRZ / GE	0,7 und 0,8
Höhe baulicher Anlagen	max. FH 15 m bzw. OK Attika
Abwägungsrelevanter Eingriff in m <sup>2</sup>	199.957 m <sup>2</sup>
Bauweise	offen

Grünflächen 47.239 m <sup>2</sup>	Planinhalte / Planfestsetzungen
Aktuelle Nutzung	Acker, Intensivgrünland, Straße, Feldwege, Gehölze, Altgras auf Böschungen
Fläche 1: 6.571 m <sup>2</sup>	Grünstreifen mit Bäumen entlang der Straßen
Fläche 2 : 1.441 m <sup>2</sup>	Grünstreifen mit Bäumen im Westen für Ausgleich
Fläche 3: 1.697 m <sup>2</sup>	Magerwiese im Westen für Ausgleich
Fläche 4: 29.083 m <sup>2</sup>	Magerwiese, Gehölzpflanzung, Regenrückhaltebecken / Grünbereiche im Norden und Osten für Ausgleichsmaßnahmen
Fläche 5: 8.447 m <sup>2</sup>	Sukzessionsflächen

Verkehrsflächen 21.893 m <sup>2</sup>	Planinhalte / Planfestsetzungen
Aktuelle Nutzung	Schmale befestigte Straße vom Kreisverkehr nach Saaß und quer durch das Gebiet, Feldwege,
Geplante Nutzung	Erschließungsstraße in das Gewerbe- und Industriegebiet; Straße zur Ortschaft Saaß, Radweg befestigt; Bankett, Mehrzweckstreifen

Weiterführende Einzelheiten sind der Begründung Pkt. 2 und dem Bebauungsplan zu entnehmen.



## 1.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, wie die bereits im Jahr 2000 genehmigte erste Planung, im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgesehenen „Gewerbliche Baufläche“.

## 2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 2.1 Schutzgebiete

Das Baugebiet grenzt im Westen an die „Weiteren Schutzzone“ des großräumigen Wasserschutzgebietes der N-Energie. Es liegt jedoch in ausreichender Entfernung zur „Engeren Schutzzone“, die sich jenseits der B 85 im Wald befindet, sodass von keinen negativen Auswirkungen ausgegangen werden muss.

Andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Die als Biotop kartierte Hecke, im mittleren südlichen Bereich vom Planungsgebiet, muss durch die Bebauung entfernt werden.

### 2.2 Schutzgüter

#### 2.2.1 Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt, als Acker und Grünland bzw. Wiese.

##### Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird der Boden für Gewerbe- und Industriegebäude bzw. -anlagen, Parkplätze, Zufahrten, Lagerplätze, wie für den Ausbau der Erschließungsstraße, die zur kleinen Ortschaft Saaß führt, versiegelt.

Dadurch geht offener Boden und der Lebensraum für das Bodenleben verloren. Dies wirkt sich nachteilig auf das Ökosystem aus.

##### Erheblichkeit:

Neben den zu erwartenden Versiegelungen durch Erschließung und Bebauung bleiben, gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan, 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche erhalten, bzw. sind als Grünfläche anzulegen. Ebenso sind Grünstreifen mit Bäumen im Gebiet ausgewiesen, sowie Ausgleichsflächen, die teilweise mit Gehölzen bepflanzt werden.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird durch den bereits gebauten Anschluss an die B 85 sehr gut erschlossen.

Weitergehende und Boden beanspruchender Erschließungen sind lediglich für den Ausbau der Straße nach Saaß, die am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft, erforderlich.

Aufgrund der Größe des Gebietes und der durch die gewerbliche Nutzung zu erwartenden Versiegelungen ist von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.



### 2.2.2 Schutzgut Klima / Luft

#### Beschreibung:

Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt an einem flach nach Norden bzw. Nordosten geneigten und im mittleren Teil gemuldeten Hangbereich. Das Planungsgebiet wird auf der gesamten Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden des Gebietes liegt die kleine Ortschaft Saaß.

#### Auswirkungen:

Innerhalb des Projektgebietes ist aufgrund der zusammenhängenden Acker- und Grünlandflächen von kleinflächiger Kaltluftbildung auszugehen, die hangabwärts in Richtung Speckbach und dem Ort Saaß fließt und diesen mit Frischluft versorgt.

Durch das Gewerbe- und Industriegebiet werden Flächen versiegelt und die Verdunstung dementsprechend dezimiert.

Da am nördlichen Rand des Planungsgebietes ein breiter Grünstreifen erhalten bleibt, kann ein Luftaustausch aus den östlich und westlich der Ortschaft liegenden Wiesen- und Ackerflächen erfolgen. Es entsteht somit keine unmittelbare Barriere für die Belüftung der Ortschaft Saaß.

Die Kaltluftentstehung im Talraum des weiter im Norden verlaufenden Speckbaches und deren Fließrichtung nach Michelfeld werden durch das Gewerbe- und Industriegebiet nicht beeinträchtigt.

#### Erheblichkeit:

Durch den breiten Grünstreifen, mit Feuchtbereichen und Gehölzen kann eine gewisse Belüftung bzw. Pufferung der Erwärmung aus dem Gewerbe- und Industriegebiet erreicht werden. Eine sich günstig auf das Kleinklima auswirkende Verdunstung kann sich langfristig durch die Bepflanzung mit Bäumen entlang der Straßen, auf den Grundstücken und mit Gebüsch im Bereich der Ausgleichsfläche ergeben.

Aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Bebauung ist eine mittlere Erheblichkeit anzunehmen.

### 2.2.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Offene Gewässer sind im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes nicht vorhanden. Der gemessene Grundwasserstand im Planungsgebiet bewegt sich zwischen ca. 1,40 m uGOK im südwestlichen und ca. 2,40 bis 2,80 m uGOK im nordöstlichen Bereich.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der N-Energie. Die Schutzgebietsgrenze verläuft am westlichen Rand, jenseits der Straße nach Saaß.

#### Auswirkungen:

Für die Bebauung sind aufgrund der Hanglage Geländeanpassungen und z.T. Auffüllungen erforderlich. Kellergeschosse sind nicht vorgesehen. Demnach sind vermutlich keine Eingriffe in das anstehende Grundwasser zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen.

#### Erheblichkeit:

Ein Eingriff in die Grundwasserschicht ist aufgrund der erforderlichen Auffüllungen und Geländeanpassungen nicht wahrscheinlich. Die Erheblichkeit wird dementsprechend als gering bewertet.



## Begründung und Umweltbericht

---

### 2.2.4 Schutzgut Fauna und Flora

#### Beschreibung:

Im Landschaftsplan sind keine besonderen Vorkommen von Flora oder Fauna im Planungsgebiet genannt.

Im Zuge der Kartierung für die saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) in der Vegetationsperiode 2017 wurden Fundorte bzw. Nachweise von Vogel- und Reptilien-Arten im Planungsgebiet festgestellt.

#### Auswirkungen:

Beeinträchtigungen von Standorten besonderer Pflanzen können ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume im Gebiet nicht vorhanden sind.

Für die Feldlerche, die im gesamten Planungsgebiet nachgewiesen wurde, geht durch die Überbauung der Flächen Brut- und Lebensraum verloren.

Reptilien, insbesondere die Zauneidechse sind eher im südwestlichen Geltungsbereich, zu erwarten (Totfund in diesem Bereich), da hier die Lebensraumstrukturen - z.T. felsige und mit Gebüsch-Gruppen bewachsenen Böschungen zur B 85 – die Ansprüchen der Art erfüllen.

Altgrasböschungen, die von der Waldeidechse genutzt werden und die den Reptilien als Wanderachse dienen, gehen im Gebiet durch die Überbauung verloren.

Die zukünftige Nutzung erfordert für die Arbeitsprozesse wie auch für die Sicherheit der bebauten Flächen und des öffentlichen Straßenraumes eine Beleuchtung. Dadurch entsteht eine dauerhafte erhöhte Lichtimmission im Gebiet, wodurch Insekten angelockt und möglicherweise getötet werden.

#### Erheblichkeit:

Es geht für Vögel und Reptilien Lebensraum durch die Planung verloren, der jedoch größtenteils durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden kann. Ebenso kann eine mögliche Beeinträchtigung von Insekten (Fledermäuse) durch die Installation von Leuchten mit geringer Anlockwirkung auf Insekten, d.h. Leuchten mit warm-weißer Lichtfarbe und geringem UV-Anteil (< 3.000 Kelvin) und mit gerichtetem Licht nach unten, verhindert werden. Die Erheblichkeit wird dementsprechend als mittel eingestuft.

### 2.2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

#### Beschreibung:

Die Flächen im Planungsgebiet werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Dazwischen liegen einige schmale Böschungen mit Altgras und Gebüsch.

Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich im Gebiet auf den Anwohner- und landwirtschaftlichen Verkehr. Die Wege durch das Gebiet werden als Radwegverbindungen genutzt. Spezielle Einrichtungen für eine Erholungsnutzung sind nicht vorhanden.

#### Auswirkungen:

In und aus dem Gewerbe- und Industriegebiet ist durch Fahrverkehr und ggfs. durch Produktionsabläufe ein höheres Maß an Immissionen (Lärm, Abgase) zu erwarten, als bisher.

Durch den breiten Grünbereich im Norden, der als Ausgleichsfläche gestaltet wird und die Beschränkung auf eine rein gewerbliche Nutzung der beiden Parzellen im Nordwesten kann der Einfluss der Immissionen auf die Ortschaft Saaß gemildert werden.

Eine Nutzung des Gebietes als Radwegverbindung ist weiterhin möglich und wird durch den Bau des Radweganschlusses im Südosten und Südwesten gestärkt.



## Begründung und Umweltbericht

---

### Erheblichkeit:

Durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet sind in Abhängigkeit der sich ansiedelnden Betriebstypen erhöhte Auswirkungen (zumindest zeitweilig) durch Immissionen (Lärm, Abgase) zu erwarten.

Radwegverbindungen und möglicherweise bestehende lokale Erholungsformen – Spaziergänge o.ä. – werden nicht beeinträchtigt. Die Erheblichkeit wird als mittel bewertet.

### 2.2.6 Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung:

Der offene Landschaftsbereich in dem das Gewerbe- und Industriegebiet liegt wird intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Das Gebiet wird von zwei Bundesstraßen im Westen und im Süden begrenzt bzw. eingebunden.

Im Norden, Westen und Osten (hier jenseits der B 417) sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschend. Im Süden (jenseits der B 85) schließt das großflächige Waldgebiet des Herzogswaldes an.

#### Auswirkungen:

Durch das Gewerbe- und Industriegebiet sind keine außergewöhnlichen landschaftsprägenden Strukturen betroffen. Das Planungsgebiet ist jedoch aufgrund seiner Größe und Lage, insbesondere von Osten (Auerbach) und von Westen (Michelfeld), aufgrund seiner Offenheit als Landschaftsbereich weit wirksam.

#### Erheblichkeit:

Es sind zwar im Gebiet keine schützenswerten Strukturen im Landschaftsbild vorhanden bzw. betroffen, aber durch die zu erwartende massive Bebauung mit Gewerbe- und Industriegebäuden ergibt sich eine signifikante Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Raum. Durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Straße nach Saaß kann die Wirkung für den Sichtbereich von Michelfeld aus gemildert werden. Die Erheblichkeit wird als hoch eingestuft.

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, lt. Bayerischer-Denkmal-Atlas auch keine Bodendenkmäler im Gewerbe- und Industriegebiet bzw. direkt angrenzend vorhanden und somit auch nicht betroffen.

### 2.2.8 Wechselwirkungen

Schutzgüter stehen nicht einzeln für sich, sondern sind miteinander vernetzt und beeinflussen sich. Daraus ergeben sich bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern Wechselwirkungen zwischen ihnen.

Durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wird großflächig Boden in Anspruch genommen und in größeren Teilen bebaut bzw. versiegelt. Daraus ergeben sich Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter:

- Klima/Luft – die Kaltluftentstehung wird im Gebiet unterbunden, das Mikroklima entsprechend beeinflusst
- Grundwasser – versickerungsfähige Flächen zur Grundwasserneubildung werden dezimiert
- Fauna/Flora – Lebensraum für Pflanzen (Standort) und Tiere (Bodenbrüter, Boden-



## Begründung und Umweltbericht

---

- Lebewesen, Erdgänge und –höhlen bewohnende Arten) geht verloren
- Landschaft – das in der Landschaft wirkende Bodenrelief wird nivelliert

Auch die Beeinflussung des Schutzgutes Klima/Luft wirkt sich durch die Dezimierung der Kaltluftentstehung im Gebiet und somit Veränderung des Mikroklimas auf andere Schutzgüter aus:

- Mensch – die Belüftung des Gebietes und somit die Luftqualität, die für das Wohlbefinden bedeutend ist, wird eingeschränkt
- Fauna/Flora – die Luftqualität hat Einfluss auf den Lebensraum der Arten und somit auf deren Verbreitung

Aus den Wechselwirkungen ergeben sich Maßgaben für die Planung sowie Maßnahmen für den Ausgleich.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### Durchführung der Planung

Die Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes, die Erschließungsstraßen, die befestigten Zugänge, Lager- und Parkplätze führen zur Versiegelung von offenem Boden, was sich nachteilig auf das Bodenleben auswirkt.

Um einen Mindestanteil an offenem Boden im Gebiet zu erhalten, müssen 20% der Grundstücke unversiegelt bleiben und als Grünfläche gestaltet werden.

Der Lebensraum einiger Tierarten geht verloren, insbesondere betroffen ist die Feldlerche, die offene Flächen benötigt. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### Nicht-Durchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung, wie sie derzeit betrieben wird, in vollem Umfang bestehen bleiben. Der Lebensraum der Feldlerche bliebe erhalten, unter der Voraussetzung, dass sich die Art der Bewirtschaftung der Flächen bzw. der Anbau der Feldfrüchte nicht verändern würde.

### 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Stadt Auerbach wurden für eine gewerbliche Nutzung geeignete Flächen, deren Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt wurden, festgelegt. Das Gewerbe- und Industriegebiet, für das bereits im Jahr 2000 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und genehmigt wurde, liegt innerhalb dieser Grenzen.

Um die Versiegelung der Flächen im Planungsgebiet zu begrenzen wurde festgesetzt, dass 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten ist.

#### 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich gem. Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Eingriffs dient die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans ermittelt (Begründung Pkt. 2.3). Der Ausgleichsbedarf umfasst **6,0 ha**.



## Begründung und Umweltbericht

Der Ausgleich wird teilweise innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19. Dezember 2000, wird für den Ausgleich der Grünstreifen im Norden und Osten des Planungsgebietes herangezogen. Es werden hier einschürige Magerwiesen angelegt, die von Hecken und Gehölzgruppen gegliedert werden. Das Regenwasser aus dem Gebiet wird hier in offene teichartige Rückhaltebecken geleitet, um Feuchtbereiche für entsprechende Flora und Fauna (z.B. Amphibien) zu gestalten.

Die extensiv genutzten / gepflegten Wiesen werden nicht gedüngt. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt und ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt bzw. entsorgt.

Auch im südlichen und südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches sind Ausgleichsflächen vorgesehen.

Im Bereich der Sukzessionsflächen wird der Oberboden teilweise entfernt, um einen möglichst mageren blütenreichen Lebensraum zu entwickeln (ggfs. mit entsprechender Ansaat) und den Aufwuchs von Gehölzen zu verzögern.

Insgesamt stehen im Geltungsbereich für den Ausgleich Flächen in einer Größe von **4,06 ha** zur Verfügung. Mit der Umsetzung der Maßnahmen im Geltungsbereich ist nach Herstellung der Erschließung zu beginnen.

## Ausgleichsflächen im Geltungsbereich:

Nutzung	Gemarkung	Fl.-Nr.	Gesamtgröße	Anteil Ausgleichsflächen
Wiese, Acker, Straße	Michelfeld	697, 699, 700/5, 706/3, 707/1, 708, 709, 710/3, 711, 713, 717, 719, 720, 728, 728/2, 728/3, 728/5, 729, 730, 736, 741, 742, 753/4, 852, 856/2, 906, 907, 913, 914, 918, 919	ca. 13,2 ha	4,06 ha

Das sich ergebende Flächen-Defizit von ca. **2,0 ha** wird auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert (s. Ausgleichsplan N03).

Die Ausgleichsflächen werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise liegen sie brach. Zwei kleine Tümpel, die im Jahr 2001 bzw. 2002 hier angelegt wurden, sind mittlerweile stark zugewachsen. Im Jahr 1997 wurde im Zuge der Biotopkartierung Bayern ein Teil der Fläche erfasst, deren Qualität jedoch nicht mehr mit den damaligen Erfassungskriterien übereinstimmt. Durch entsprechende Maßnahmen wie

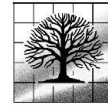
- Umwandlung der Flächen in Magerwiese
- Anlage von Tümpeln und feuchten Mulden
- extensive Pflege
- Sicherung der Ausgleichsflächen vor Einflüssen / Störungen von außen (Befahren etc.) durch Pflöcke o.ä.

können die Flächen optimiert werden und Lebensraum für Insekten, Amphibien und diverse Vogelarten entstehen.

Die Maßnahmen werden im Detail mit der UNB bei einem Ortstermin festgelegt und sind bis Ende 2020 umzusetzen.

## Ausgleichsflächen außerhalb vom Geltungsbereich:

Nutzung	Gemarkung	Fl.-Nr.	Gesamtgröße	Anteil Ausgleichsflächen
Wiese, Acker, Brachfläche	Nitzlbuch	339/2, 343, 353/2, 358, 358/2	ca. 5,46 ha	2,00 ha



## Begründung und Umweltbericht

---

Zur Einbindung der Bebauung sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Es werden im öffentlichen Bereich 120 Bäume gepflanzt und für den privaten Bereich wird festgesetzt, dass pro 500 m<sup>2</sup> Baufläche ein Großbaum zu pflanzen ist.

Die Ausgleichsflächen sind auf dem Bebauungsplan und dem Detailplan (s. Ausgleichsplan N03) lage- und größenmäßig dargestellt.

### 2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich gem. saP

Entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind für die hier vorkommenden und geschützten Tierarten – Zauneidechse / Reptilien, Vögel der offenen bzw. strukturreichen Kulturlandschaft, Feldlerche - Maßnahmen zur Sicherung der Artvorkommen und deren Lebensräume erforderlich.

#### Reptilien / Zauneidechse

Als (Teil-)Lebensraumangebot und zur Wanderung zwischen den Habitaten werden Magerwiesen mit Gebüsch, Grünstreifen und Sukzessionsflächen im Gebiet bzw. im Randbereich angelegt und gestaltet. Von diesen Lebensraumstrukturen profitieren auch andere Reptilien, wie Schlingnatter und Waldeidechse.

Um die potentiellen Lebensräume der Zauneidechsen – außerhalb vom Planungsgebiet - nicht zu gefährden (Gehölze, Felsfluren, Säumen im Nordosten bzw. Nordwesten und Südwesten) dürfen diese Bereiche nicht für temporäre Baustelleneinrichtungen, Materialablagerungen o.ä. genutzt werden.

#### Vögel der offenen bzw. strukturreichen Kulturlandschaft

Zur Kompensation der Hecken, die als Lebens- und Nahrungsraum von Vögeln genutzt werden und im Zuge der Projektumsetzung entfernt werden müssen, sind umfangreiche Gehölzpflanzungen im Ausgleichsbereich vorgesehen. Das Lebensraumangebot wird, wenn auch mit einer gewissen Zeitverzögerung, wiederhergestellt.

#### Feldlerche

Für die Feldlerche sind für den Verlust von Lebens- und Brutraum in der offenen Kulturlandschaft Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- pro Brutpaar 1 ha Acker lerchenfreundlich bewirtschaften (Lerchenfenster)
- \*pro ha Ackerfläche sind 2 Fenster je 20 m<sup>2</sup> groß, bevorzugt in Schlägen ab 5 ha Größe, wie folgt anzulegen:

- bei der Aussaat wird die Sämaschine für einige Meter angehoben, z.B. bei einer 3 m-Sämaschine für 7 m
- maximalen Abstand zu Fahrgassen lassen, damit verhindert wird, dass Füchse die Fenster aufsuchen
- mindestens 25 m Abstand zum Feldrand halten
- mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden und Strommasten halten, Greifvögel nutzen diese Strukturen als Ansetzpunkte für die Jagd
- Lerchenfenster können in Raps, Mais und Getreidefeldern angelegt werden
- Lerchenfenster sind am effektivsten im Wintergetreide
- Die Fenster können nach der Aussaat wie der Rest der Ackerfläche bewirtschaftet werden

\* entsprechend den Empfehlungen von LBV (Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.) und BBV (Bayerischer Bauernverband).



## Begründung und Umweltbericht

Ausgehend von 3-5 Brutpaaren im Planungsgebiet sind 6-10 Lerchenfenster erforderlich. Da das Planungsgebiet in Schritten erschlossen und bebaut werden soll, wird die entsprechend erforderliche Anzahl an Lerchenfenstern dem Baufortschritt angepasst. Die Anlage der Lerchenfenster erfolgt auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Regens-Wagner-Stiftung (s. Ausgleichsplan N04). Die 20-jährige Ausgleichsverpflichtung wird über einen Vertrag zwischen der Stadt Auerbach und der Regens-Wagner-Stiftung geregelt.

Ausgleich Lerchenfenster im Umfeld vom Geltungsbereich:

Nutzung	Gemarkung	Fl.-Nr.	Gesamtgröße	Anteil Ausgleichsflächen
landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker	Michelfeld	663, 749, 750, 859, 860, 861, 933, 934, 935, 936	ca. 6,17 ha	6-10x 20m <sup>2</sup>

### 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Laut Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Stadt Auerbach liegt das Gewerbe- und Industriegebiet innerhalb der Grenze des für „Gewerbliche Nutzung“ ausgewiesenen Gebietes.

Die Möglichkeiten für die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebiete im Gemeindegebiet der Stadt Auerbach sind aufgrund der Topographie, des direkt angrenzenden Truppenübungsplatzes Grafenwöhr und des sehr umfangreichen Wasserschutzgebietes der N-ERGIE sehr eingeschränkt.

Bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes sind diese Eckdaten wie auch die Umweltbelange bereits untersucht und berücksichtigt worden. Die Notwendigkeit der Prüfung einer alternativen Planungsvariante ist unter diesen Voraussetzungen nicht gegeben.

### 3. Erfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

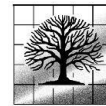
Im Planungsgebiet sind relevanten Lebensraumstrukturen mit entsprechenden Vorkommen von Tierarten vorhanden.

Die Artenschutzkartierung Bayern nennt zwar keine Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung, es wurden jedoch im Zuge einer Kartierung im Sommer 2017 besonders geschützte Tierarten gem § 7 BNatSchG festgestellt, die durch das Planungsgebiet beeinflusst und beeinträchtigt werden. Die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist demnach erforderlich.

### 4. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte auf der Grundlage einer schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Planungsgebiet, die durch Auswertung vorhandenen Datenmaterials, durch zusätzliche Geländeerhebungen und unter Einbeziehung von Erfahrungen mit bereits umgesetzten Planungen entstanden ist.

Die Bewertung wurde in drei Stufen eingeteilt: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Technische Schwierigkeiten bei Durchführung der Planung konnten nicht festgestellt werden.



## 5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch das Gewerbe- und Industriegebiet sind negative Umweltauswirkungen für besonders geschützte Arten, insbesondere für die Feldlerche, anzunehmen. Durch geeignete Maßnahmen wie Lerchenfenster in Ackerflächen der Umgebung, können die Auswirkungen kompensiert werden.

Für die Anlage der Lerchenfenster wird eine Beratung durch den Landesbund für Vogelschutz und den Bayerischen Bauernverband angestrebt, um deren Erfahrungen aus dem Projekt „1000 Äcker für die Feldlerche“ zu nutzen. Und zwar sowohl für die Auswahl geeigneter Flächen wie auch für die Vertragsgestaltung mit den Bewirtschaftern der Äcker.

Weitergehende Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen werden somit als nicht erforderlich erachtet.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Östlich von Michelfeld, angrenzend an die kleine Ortschaft Saaß wird ein neues Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet entsteht im Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, in größerer Entfernung zu bedeutenden Landschaftsstrukturen wie die Speckbach-Aue.

Im Osten und im Süden binden zwei Bundesstraßen B 85 und B 470 das Gebiet ein und begrenzen es.

Aufgrund der Größe des Gewerbe- und Industriegebietes sind großflächige Versiegelungen und somit Eingriffe in den Boden wie auch sichtbare Veränderungen des Landschaftsbildes unvermeidlich.

Ebenso werden durch die Bebauung des Gebietes Lebensräume für einige Tierarten zerstört, die jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Durch Immissionen aus der neuen Nutzung sind auch Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zu erwarten.

Es ergeben sich aus diesem Bebauungsplan Auswirkungen von überwiegend mittlerer teils auch hoher Erheblichkeit, wie die folgende Zusammenstellung zeigt.

Übersicht der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit
Klima, Luft	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Fauna und Flora	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	hohe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen



### Begründung und Umweltbericht

---

Durch eine intensive Baumpflanzung im Gebiet, durch den breiten Ausgleichsbereich am nördlichen und östlichen Rand, durch Ausgleichs- und Sukzessionsbereiche im Westen und im Süden des Gebietes, durch die Anlage von Lerchenfenstern im Umfeld, sowie durch einen Ausgleichsbereich außerhalb des Planungsgebietes können die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden.

Eine zukünftig mögliche Beeinträchtigung von Insekten durch die Beleuchtung des Gebietes kann durch die Installation von Leuchten mit geringer Anlockwirkung auf Insekten verhindert werden.



## **C QUELLENANGABE**

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (München 2013)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
Website: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerafassung/denkmalliste/bayernviewer/>  
Abfrage 12.04.2018

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID  
Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung (München 2005)

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I  
S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

DBV, NABU, DBU, LBV, BBV  
Gemeinschaftsprojekt Lerchenfenster für Bayern  
im Rahmen des Projektes „1000 Äcker für die Feldlerche“ / Flyer

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN  
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ  
Der Umweltbericht in der Praxis  
Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung (2. Auflage Februar 2007)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN  
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ  
Planungshilfen für die Bauleitplanung  
Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen (2016/17)

STADT AUERBACH  
Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (2005)

WEYRAUCH, BERNHARD DR.-ING  
Die Begründung zum Bebauungsplan  
Rechtliche Anforderungen und praktische Empfehlungen, Dissertation (Berlin 2010)

Amberg, den 10.04.2019



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