

Bebauungsplan  
mit integriertem  
Grünordnungsplan

**Entwurf**



„Baugebiet Feil“

# Umweltbericht

Stand 08.12.2020

Herausgeber Gemeinde Etzelwang

Bearbeitung Büro Stadt und Raum, Amberg

unter Mitwirkung von Bauverwaltung Etzelwang

## Inhalt

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne.....	4
Umweltverträglichkeitsprüfung .....	5
Flora-Fauna-Habitats-Verträglichkeitsprüfung (ABSP Prüfung).....	5
Biotopkartierung .....	5
FFH – Gebiete .....	5
FNP, Landschaftsplan .....	5
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Vorabschätzung) .....	6
Regionalplan der Oberpfalz Nord .....	6
Denkmalschutz, Bodendenkmal .....	6
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung: .....	6
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden:.....	7
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen.....	10
Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	10

## Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Etzelwang gibt es einen großen Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser und zunehmend für barrierefreie Wohnungen. Das Baugebiet ist aufgrund seiner Standortfaktoren für die Wohnnutzung sehr gut geeignet und soll der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau dienen. Abgeleitet aus den Vorstellungen der Gemeinde Etzelwang und der demographischen Trendentwicklung sollen Einfamilienhäuser im Gebiet entstehen. Es kann sowohl die Nachfrage junger Familien aus dem Ort als auch der Bedarf für Senioren mit dem Wunsch nach einem kleineren, aber eigenständigen Wohngebäude abgedeckt und eine (weiterhin) gute Auslastung der Betreuungs- und Versorgungsangebote für alle Alters- und Bedarfsgruppen sichergestellt werden.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
<b>Art des Verfahrens</b>	<b>Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigtem Verfahren. Die Verfahrenswahl ist in der Begründung dargelegt.</b>
<b>Verhältnis zum Flächennutzungsplan</b>	<b>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Dorfgebiet § 5 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausschluss von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.</b>
<b>Erschließung</b>	<b>Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße AS 38. Die fußläufige Anbindung von Etzelwang aus erfolgt für den ersten Bauabschnitt über den bereits bestehenden Feldweg. Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über Stichstraßen.  Die Zufahrten auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen bleibt bestehen.  Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über ein Trennsystem mit Ableitung in den Vorfluter des Etzelbaches sowie über den Anschluss an den Hauptsammler in der Kreisstraße AS 38 in Kombination mit privaten Rückhaltungen in den Baugrundstücken.</b>
<b>Flächenbedarf</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich: 12.532 m<sup>2</sup>; Einzelaufstellung der Flächenarten siehe Begründung.</b>

## Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

### Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung,
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung,
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft ist so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder

herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen.

#### Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen.

#### Fachpläne:

- Flächenutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Nach § 1(6) Nr. 7 Punkte a bis i sowie § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zusammen mit dem Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es werden im vorliegenden Fall die Verfahren zur Umweltabschätzung mit der

- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht),
- naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP- Prüfung),
- Flora-Fauna-Habitats-Verträglichkeitsprüfung (ABSP Prüfung)

zusammenfassend betrachtet und in das Bauleitplanverfahren integriert.

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach Anlage 1, Nummer 18.7.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit, keine unmittelbare UVP-Pflicht. Ebenfalls besteht keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls da sich der Flächenanteil, der von neuen Anlagen überdeckt wird unterhalb des Größenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> befindet.

#### **Flora-Fauna-Habitats-Verträglichkeitsprüfung (ABSP Prüfung)**

Bezüglich der Naturausstattung innerhalb des Planungsgebietes liegen im ABSP des Landkreises Amberg-Sulzbach keine entgegenstehenden Daten vor.

#### **Biotopkartierung**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.

#### **FFH – Gebiete**

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Flora- Fauna- Habitat- Gebietes. Eine Verträglichkeitsprüfung ist somit entbehrlich.

#### **FNP, Landschaftsplan**

Im Plan finden sich keine Zielvorgaben für den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Vorabschätzung)**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich auf bisher intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen. Aufgrund der Nähe zu Penzenhof und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einem Vorkommen von besonders schützenswerten Arten nicht zu rechnen.

### **Regionalplan der Oberpfalz Nord**

In der Zielekarte 3 „Landschaft und Erholung“ sind ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet und der Naturpark „Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst“ dargestellt. Weitere Vorgaben aus dem Regionalplan bestehen nicht.

### **Denkmalschutz, Bodendenkmal**

Im Planungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal, Denkmalnummer D-3-6435-0205, Bestattungsplatz der Hallstattzeit. Auf den Fl.Nrn. 1511 und 1512 ist das Bodendenkmal untersucht und für die Bauleitplanung freigegeben.

### **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung:**

Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
<b>Geordnete städtebauliche Entwicklung, dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodenordnung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b>  (BauGB)	<b>Städtebauliches Gesamtkonzept; Weiterführung des Bebauungsplanes zur Planreife nur für Abschnitte, die durch die Gemeinde erworben werden können.</b>  <b>Nachweis der Notwendigkeit der Baulandausweisung durch Bedarfsgutachten.</b>  <b>Zeichnerischer und textlicher Festsetzungskatalog für den Klima,- Boden,- und Grundwasserschutz.</b>
<b>Die Funktionen des Bodens sind ...“nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen“... Dies beinhaltet insbesondere die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.</b>  (Altlasten- und Bodenschutzgesetz)	<b>Zeichnerischer und textlicher Festsetzungskatalog für den Klima,- Boden,- und Grundwasserschutz.</b>
<b>Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen und aufgrund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.</b>  (BauGB, BnatSchG)	<b>Zeichnerischer und textlicher Festsetzungskatalog für den Klima,- Boden,- und Grundwasserschutz.</b>

<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.</p> <p>(BnatSchG, BImSchG)</p>	<p>Zeichnerischer und textlicher Festsetzungskatalog für den Klima,- Boden,- und Grundwasserschutz.</p>
<p>Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>(WHG)</p>	<p>Zeichnerischer und textlicher Festsetzungskatalog für den Klima,- Boden,- und Grundwasserschutz.</p> <p>Erschließung im Trennsystem; Darstellungen zur Entwässerung in der Begründung und im Gutachten zur Entwässerung.</p>
<p>Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und der Naturpark „Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst“</p>	<p>Die vorgesehene Wohnnutzung ist mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar.</p> <p>Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet im Naturpark „Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst“ findet im Festsetzungskatalog zu den Hochbauten und in der Grünordnung Berücksichtigung.</p>
<p>Darstellung des Geltungsbereichs als „Dorfgebiet“ nach § 5 Abs. 2 BauGB.</p> <p>(Flächennutzungsplan Etzelwang)</p>	<p>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Dorfgebiet § 5 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.</p>

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes,
- Entwicklung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden:**

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden. Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche, Fachgutachten und Begehung erfasst und bewertet:

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/Luft	Mikroklimatische Besonderheiten sind das Auftreten von trockenerem und strahlungsreicherem Hangklima mit geringerer Nebelbildung als in den Tallagen und Niederungen.	Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Das Planungsgebiet wird durch Wohngebäude bzw. Garagen überbaut. Durch die Realisierung wird das Mikroklima möglicherweise dahingehend verändert, dass durch die Bildung einer neuen Wärmeinsel (bebaute Flächen strahlen Wärme ab) die Nebelhäufigkeit geringer

			<p>wird. Dies wird jedoch nicht als Gefährdung eingeschätzt. Der Abfluss der Frischluft wird durch die Bepflanzung des Ortsrandes im Nord – Osten und die Bebauung mit Einzelhäusern weiterhin gewährleistet.</p> <p>Es erfolgt eine Durchgrünung des Baugebiets aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen.</p> <p><u>Keine Erheblichkeit</u></p>
<b>Boden</b>	<p>Der Boden entwickelt sich entsprechend dem anstehenden geologischen Untergrund. Im Planungsgebiet, das Teil des Naturraums mittlere Frankenalb ist, stehen Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) an, die sich aus diesem Untergrund entwickeln, Sie sind relativ unempfindlich gegenüber Bodenverschmutzungen (hohes Puffervermögen und geringe Sickergeschwindigkeit)</p> <p>(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas, Boden)</p>	<p>Oberboden wird im Baufeld abgeschoben.</p> <p>Unterboden wird verdichtet.</p> <p>Die Bodenprofile werden verändert und die Bodenfunktion gestört.</p> <p><u>Mittlere Erheblichkeit</u></p>	<p>Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird Boden versiegelt, überbaut und in seiner Struktur gestört;</p> <p>Der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen einer Minimierungsmaßnahme durch die Reduzierung der GRZ, Vermeidung von Bodenversiegelung - privat und öffentlich - und durch Retentionsmaßnahmen auf den Baugrundstücken.</p> <p><u>Geringe Erheblichkeit</u></p>
<b>Wasser</b>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, liegt jedoch aufgrund der Hangsituation vermutlich einige Meter unter der Oberfläche. Es ist mit Hangschichtenwasser zu rechnen.</p> <p><u>Fließ- und Stillgewässer</u> Fließ- und Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Mögliches Anschneiden von Hangschichtenwasser an der Böschungskante Zufahrt AS 38 und im Bereich der Rückhaltung. Dadurch kann es zu Rutschungen / Gleiterscheinungen kommen.</p> <p><u>Beeinträchtigung derzeit nicht abschätzbar; es wird in diesem Bereich ein Bodengutachten empfohlen</u></p> <p><u>Fließ- und Stillgewässer</u></p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert, jedoch wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und dem Wasserkreislauf über die Vorflut verzögert wieder zugeführt.</p> <p><u>keine Beeinträchtigung</u></p> <p><u>Fließ- und Stillgewässer</u></p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>



<p><b>Tiere und Pflanzen</b></p>	<p>Im Planungsgebiet befindet sich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit geringer Bedeutung.</p> <p>Bestehende Schroppenflächen an den Böschungflächen entlang der Kreisstraße AS 38 bleiben bestehen.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>Geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>Vermeidung durch die Festsetzung von Baumfällruhezeiten, grünordnerische Festsetzungen für die Durchgrünung des Baugebietes und die Ortsrandeingrünung</p> <p><u>Geringe Erheblichkeit</u></p>
<p><b>Mensch</b></p>	<p>Die geplanten Bauflächenselbst spielen aufgrund der bisherigen intensivlandwirtschaftlichen Nutzung für die Erholungs-Nutzung eine untergeordnete Rolle. Jedoch werden die randlichen Wege für Spaziergänge der Anwohner genutzt. Im Süden verläuft der hoch frequentierte 5-Flüsse-Radweg.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig (nur mehrere Tage) zu Lärmbelästigung durch Baumaschinen und Baufahrzeugen.</p> <p><u>Keine Erheblichkeit</u></p>	<p>Durch die Erschließung als Wohngebiet werden neue und relativ ortsnahе Grundstücke mit hoher Wohnqualität geschaffen. Die randlichen Wege sind für Spaziergänger und Radfahrer weiterhin nutzbar.</p> <p><u>Keine Erheblichkeit</u></p>
<p><b>Landschaftsbild</b></p>	<p>Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand der vorhandenen Bebauung von Penzenhof am Übergang zur freien Landschaft in Hanglage. Die vorhandene Erschließungsstraße AS 38 bildet den Abschluss der Siedlung und damit den Ortsrand im Süd-Osten.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Überlagerung durch Baumaßnahmen.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild kaum verändert. Es erfolgen Festsetzungen zur Höhenentwicklung über die Geschossigkeit der Gebäude und zur städtebaulichen Einfügung.</p> <p>Der Ortsrand verlagert sich durch die Planung Richtung Nord – Osten. Durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung wird ein typischer Ortsrand geschaffen und die Wertigkeit des Landschaftsbildes erhöht.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p>	<p>Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal, Denkmalnummer D-3-6435-0205.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit wird das Bodendenkmal zerstört.</p> <p>Ohne Denkmalerkundung könnten Kosten und ein Baustillstand entstehen.</p> <p><u>Beeinträchtigung aufgrund der Bodenerkundung geklärt</u></p>	<p>Es fand eine Erkundung des Bodendenkmals im Bereich des Bauabschnittes 1 und die Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege statt.</p> <p><u>Keine Erheblichkeit</u></p>

## Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann. Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je Wohnbaugrundstück ist mind. 1 standorttypischer / klimarobuster Baum (Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Verkehrswege auf ein unumgängliches Minimum</li> <li>• Reduzierung privater versiegelter Flächen auf ein unumgängliches Minimum</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze im privaten Bereich sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden- Anlegen eines Entwässerungsgrabens, Wasserwirtschaftliche Regenrückhaltung</li> <li>• Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen mit Überlauf</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je Wohnbaugrundstück ist mind. 1 standorttypischer / klimarobuster. Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen</li> <li>• Festsetzung sockelloser Einfriedungen</li> <li>• Hinweis auf die Baufallruhezzeiten</li> <li>• Grünordnerische Festsetzungen für die Durchgrünung des Baugebiets</li> <li>• Festsetzung einer Ortsrandeingrünung</li> </ul>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Wohnqualität durch Beschränkung der GRZ auf 0,30 und Festsetzung einer ausreichenden Begrünung</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen</li> <li>• Je Wohnbaugrundstück ist mind. 1 standorttypische / klimarobuste. Baum (Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalerkundung führte zur Freigabe und Überplanungsmöglichkeit. Die Einzelfunde sind durch das Landesamt dokumentiert (Siehe Bericht der Fa. ACS als Anlage zur Begründung)</li> </ul>

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Etzelwang hat konkreten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen. Aus diesem Grund wird der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Gemäß Umweltbericht sind die Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter weitgehend gering einzustufen.