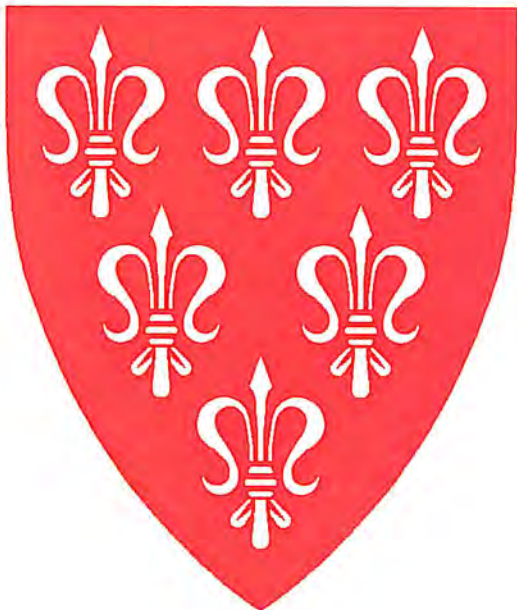


Stadt Sulzbach-Rosenberg
vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister Geismann
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Sulzbach-Rosenberg, den 06.06.2005,
geä. 14.09.2005, 22.05.2006, 18.12.2006

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN



Bauleit- und Grünordnungsplan

„Industriepark Ost“ Bauabschnitt III

Planung:
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Stadtbauamt
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Manfred Neidl
Landschaftsarchitekt
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Satzung
für den Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan für
die Arrondierung des „Industrieparks Ost“, Bauabschnitt III

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I. S. 2878), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) – BauNVO '90 -, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 24.12.2005 (GVBl. S. 665), erlässt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach, folgende

Satzung
für den Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan für
die Arrondierung des „Industrieparks Ost“, Bauabschnitt III

§ 1

Der Geltungsbereich des künftigen Bauleit- und Grünordnungsplanes befindet sich westlich der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach, gegenüber dem bestehenden Industriepark und umfasst die Flurstücke Nrn. 1045, 1047, 1047/2, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055 und 1056 der Gemarkung Kötzersricht.

Er wird im Osten von der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach (Industriestraße) und im Süden von der Kötzersrichter Straße umgrenzt. Im Westen folgt die Geltungsbereichsgrenze dem vorhandenen Waldsaum entlang des Lindhof- und Herbstwiesen-Grabens, im Norden der Stadtgebietsgrenze. Der genaue Umgriff der Arrondierungsfläche ist aus dem Übersichtslageplan des Stadtbauamtes vom 06.06.2005, geändert am 14.09.2005, zu ersehen.

Für den gesamten Planungsbereich wird künftig ein Industriegebiet -GI- gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die künftigen Industrieflächen liegen topographisch in einer Höhenlage zwischen ca. 388 m und 382 m über NN und haben eine Größe von ca. 11,3 ha (reine Ansiedlungsfläche ca. 9,2 ha).

Die 11. Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes trat mit der Bekanntmachung am 23.12.2002 in Kraft. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist hieraus entwickelt.

Der vom Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Neidl ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für die

Arrondierung des „Industrieparks Ost“, Bauabschnitt BA III in der Fassung vom 06.06.2005, geändert am 09.03.2006, 22.05.2006 und 18.12.2006 mit Bebauungsvorschriften, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung, Legende, Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.“



Stadt Sulzbach-Rosenberg, 18.01.2007

.....
Geismann
1. Bürgermeister

1.

BEKANNTMACHUNG

Inkrafttreten des Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan für die Arrondierung des „Industrieparks Ost“, Bauabschnitt III

Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat am 18.1.2007 in öffentlicher Sitzung den Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan für die Arrondierung des „Industrieparks Ost“, Bauabschnitt III nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des künftigen Bauleit- und Grünordnungsplanes befindet sich westlich der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach, gegenüber dem bestehenden Industriepark und umfasst die Flurstücke Nrn. 1045, 1047, 1047/2, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055 und 1056 der Gemarkung Kötzersricht.

Er wird im Osten von der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach (Industriestraße) und im Süden von der Kötzersrichter Straße umgrenzt. Im Westen folgt die Geltungsbereichsgrenze dem vorhandenen Waldsaum entlang des Lindhof- und Herbstwiesen-Grabens, im Norden der Stadtgebietsgrenze. Der genaue Umgriff der Arrondierungsfläche ist aus dem Übersichtslageplan des Stadtbauamtes vom 06.06.2005, geändert am 14.09.2005, zu ersehen.

Für den gesamten Planungsbereich wird künftig ein Industriegebiet -GI- gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die künftigen Industrieflächen liegen topographisch in einer Höhenlage zwischen ca. 388 m und 382 m über NN und haben eine Größe von ca. 11,3 ha (reine Ansiedlungsfläche ca. 9,2 ha).

Der vom Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Neidl ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für die Arrondierung des „Industrieparks Ost“, Bauabschnitt BA III in der Fassung vom 06.06.2005, geändert am 09.03.2006, 22.05.2006 und 18.12.2006 mit Bebauungsvorschriften, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung, Legende, Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil dieser Satzung.

Der Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan für die Arrondierung des „Industrieparks Ost“, Bauabschnitt III tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Der rechtsverbindliche Bauleit- und Grünordnungsplan liegt nunmehr mit allen vorgenannten Unterlagen dauernd zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Er kann während der üblichen Dienstzeiten im Stadtbauamt Sulzbach-Rosenberg, Rathausgasse 2, Zimmer 14, eingesehen werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Sulzbach-Rosenberg geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Sulzbach-Rosenberg, den 7.2.2007

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Geismann
1. Bürgermeister



2. Veröffentlichungen:

- 2.1 an den Anschlagstellen in der Zeit vom 8.2.2007 bis 9.3.2007
- 2.2 im redaktionellen Teil der Sulzbach-Rosenberger Zeitung

Vorliegendes Stück ist... wurde
entsprechend de...
auf vor...
laut...
\$2237...
STADT SULZBACH-ROSENBERG
i.A.

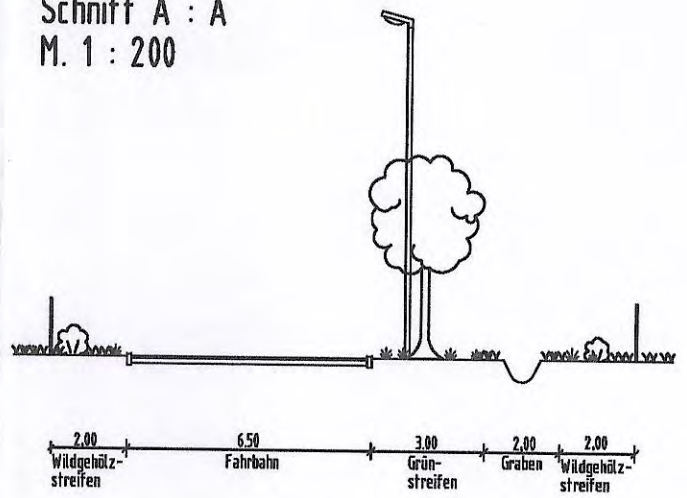
Pfister, 14.03.2007

LEGENDE

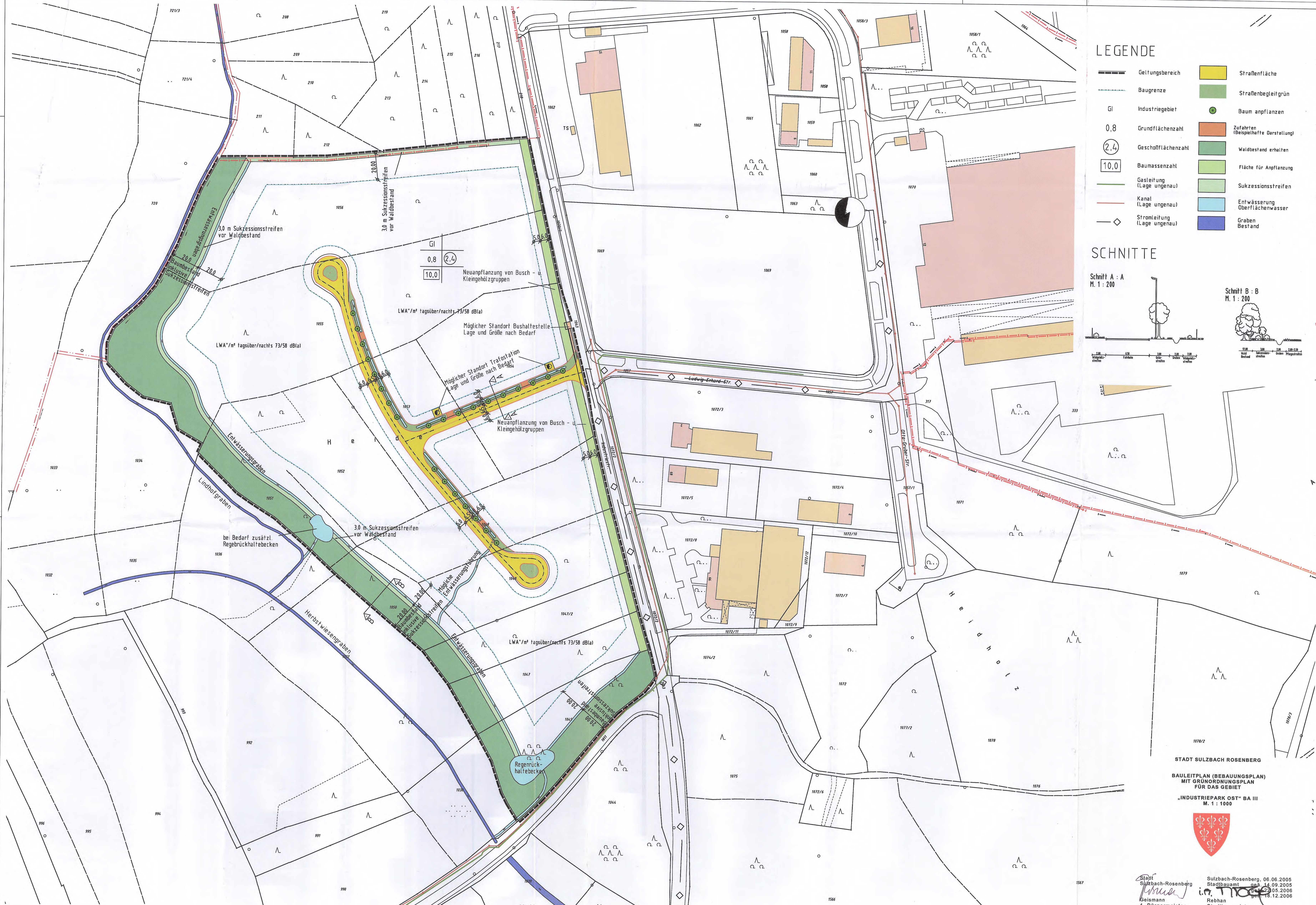
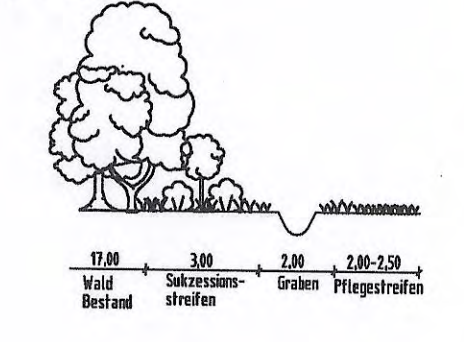
-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Industriegebiet
-  Grundflächenzahl
-  Geschöffflächenzahl
-  Baumassenzahl
-  Gasleitung (Lage ungenau)
-  Kanal (Lage ungenau)
-  Stromleitung (Lage ungenau)
-  Straßenfläche
-  Straßenbegleitgrün
-  Baumpflanzen
-  Zufahrten (Beispielhafte Darstellung)
-  Waldbestand erhalten
-  Fläche für Anpflanzung
-  Sukzessionsstreifen
-  Entwässerung Oberflächenwasser
-  Graben Bestand

SCHNITTE

Schnitt A : A
M. 1 : 200



Schnitt B : B
M. 1 : 200



STADT SULZBACH ROSENBERG

BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET
„INDUSTRIEPARK OST“ BA III
M. 1 : 1000



Stadtbauamt
Geismann 1. Bürgermeister
Sulzbach-Rosenberg, 06.06.2005
Stadtbauamt, 14.09.2005
Rehhan, 18.12.2006
Rehhan, Stadtbauamt

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Für den „Industriepark Ost“, BA III in Sulzbach-Rosenberg

1. Nutzungsart:

Das Baugebiet ist als „Industriegebiet“ im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - BauNVO'90 -, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466). Die Errichtung von Wohnungen und Garagen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist zulässig.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Das im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung ist ein Höchstmaß und gilt nur, sofern sich nicht aus der Ziehung der Baugrenzen geringere Werte ergeben.

2. Hauptgebäude:

A) Gestaltung

Als Dachform sind Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer zugelassen. Sonderdachformen wie Tonnen-, Laternen-, und Sheddächer sind ausnahmsweise zulässig. Dachneigung von 0° - 30°. Dacheindeckung: Foliendach (auch mit Kiesschüttung), begrüntes Dach (intensiv und extensiv), Flachdachpfannen, asbestfreie Wellplatten, beschichtetes Trapez-, Kupfer- bzw. Titanzinkblech, oder Kunststoff. Bei Pult- und Satteldächern sind Dachüberstände an Traufen zulässig bis 0,70 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis zu 0,50 m. Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 0,50 m.

Fassaden: Zulässig sind Putzfassaden, Well- und Trapezblech mit geringem Profilquerschnitt, Blech-, Faserplatten- und Holzverkleidungen.

Anbauten sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. Sockelhöhen sind zulässig bis max. 0,50 m.

B) Bauhöhenfestsetzung

Im Baugebiet sind max. 3 Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von max. 12,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Ausnahmsweise dürfen einzelne Bauteile, Schornsteine und ähnliche Anlagen, diese Höhenfestsetzung überschreiten, solange sie untergeordnete Bauteile sind. Da im Industriegebiet oft die erforderlichen speziellen Baukörperformen und Höhen in den Festsetzungen nicht endgültig erfasst werden können, kann in begründeten Fällen, im Einvernehmen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg, einer Ausnahme von den Bebauungsvorschriften entsprechend Art. 70 Abs. 2 BayBO bzw. einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt werden.

C) Verwendbare Rohstoffe

Die Verwendung von Sekundärrohstoffen (durch Recycling wiedergewonnener Rohstoff) ist im gesamten Baugebiet untersagt.

3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind Nebengebäude und Garagen, die sich in Proportion, Dachform sowie Dacheindeckung, Dachüberstände, Fassadengestaltung dem Hauptgebäude unterordnen.

4. Außenwerbungen:

Außenwerbungen sind zulässig, wenn sie das Straßen- und Landschaftsbild nicht verunstalten, und folgendermaßen anzubringen:

- a) An Büro- und Wohngebäuden im Bereich zwischen den Fenstern des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses und
- b) bei Werkstattgebäuden und Fabrikationshallen an den Giebelseiten bzw. an den Längsseiten jeweils unterhalb der Traufe in guter Proportion zur Fassade.

Das Anbringen der Werbeanlage auf den Dächern wird nicht gestattet. Wechsellicht bei Leuchtreklamen, grelle Farben und Farbmischungen sind zulässig. Sogenannte Nasenschilder sind am Ort der Leistung bis max. 1,00 m² zulässig.

Werbeanlagen dürfen in Kastenform oder als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben angebracht werden.

Vor der Baugrenze dürfen Werbeanlagen bis max. 2,0 m², ein- oder doppelseitig beschriftet, senkrecht zur Straßenachse angeordnet werden.

5. Einfriedungen:

Im Baugebiet sind Maschendraht-, Eisen- und Rohrrahmenzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden nur mit einer vorgelagerten, mindestens zweireihigen Wildgehölzpflanzung zugelassen. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen, Einfriedungsmauern und Zaunsockeln.

6. Bepflanzung:

Die Bepflanzung hat nach den Festsetzungen des Bauleit- und Grünordnungsplanes zu erfolgen.

Auf die Festsetzungen und Ausführungen hinsichtlich der Waldvernetzung mit entsprechenden Pflanzgeboten (z. B. sechs Meter Anpflanzung entlang der Industriestraße), der Bodenversiegelung, Fassadenbegrünung, sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen im Bauleit- und Grünordnungsplan bzw. grünordnerischen Erläuterungsbericht wird verwiesen. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200, mit Angaben zur Materialwahl der verwendeten Baustoffe, vorzulegen.

7. Immissions- und Emissionsschutz:

a) Nicht zugelassen werden solche Betriebe, die abwasserschädliche Stoffe der Entwässerung zuführen und solche, die eine über den Grenzwerten der entsprechenden Verordnungen liegende Lärm-, Staub-, Gas-, Rauch- und Geruchsbelästigung zur Folge haben. Der Nachweis der Immission und Emission ist mit den Bauanträgen vorzulegen. Gegebenenfalls ist ein Verfahren entsprechend den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes durchzuführen. Die Ableitung und gegebenenfalls Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, in welcher Anforderungen an die Versickerung bzw. Ableitung festgelegt werden. Die Verwendung von Zisternen wird befürwortet.

b) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Geräusch-emissionsverhalten einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (kurz L_{WA} " je m^2) von

tagsüber/nachts 73/58 dB(A)

nicht überschreitet. Dazu ist beim Baugenehmigungsantrag anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls im Freien“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2m über Gelände (Berechnung nach Kap.7.3.2 „Alternatives Verfahren“, $C_0=2dB$) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierte Flächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten, oder die Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen. Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel ist nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Stadt möglich.

Im Geltungsbereich dürfen Nutzungen nach § 9, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“(...)) ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Industriebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit derartigen Nutzungen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm/08.98) genannten Immissionsrichtwerten nachweist.

8. Freileitungen:

Freileitungen sind unzulässig.

9. Abstandsflächen:

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

10. Begründung gemäß BauGB § 9 Abs. 8 (Umweltbericht nach BauGB § 2a in Anlage):

Nachdem das Industriegebiet „Industriepark Ost“ BA II bereits in großen Teilen bebaut ist, und dadurch industrielle Ansiedlungsflächen nur mehr in geringem Maße zur Verfügung stehen, ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg nun bemüht, die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch weitere Betriebsansiedlungen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Ost“ BA III fortzusetzen, nicht zuletzt deshalb, um auch der defizitären wirtschaftlichen Situation nach Schließung der Maxhütte entgegenzuwirken.

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bauleit- und Grünordnungsplan Arrondierung des „Industrieparks Ost“, BA III wurden am 19.07.2004 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1. BauGB vom Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefasst.

Die künftigen Industrieflächen liegen westlich des „Industrieparks Ost“ BA II in einer Höhenlage zwischen 388 m und 382 m über NN und haben eine Größe von ca. 11,3 ha (reine Ansiedlungsfläche ca. 9,2 ha). Durch die Festsetzung neuer, industrieller Ansiedlungsflächen im Bauabschnitt BA III wird der Industriepark Ost straßenübergreifend komplettiert und durch die Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach mit dem Bauabschnitt BA II ganzheitlich vernetzt.

Aufgrund der hohen Windwurfgefahr wird der partiell vorhandene Waldbestand entlang der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach mit Ausnahme von Kleingehölz gerodet und durch Neuanpflanzungen von Busch- und Kleingehölzgruppen auf einer ca. 6 m breiten, straßenbegleitenden Fläche ersetzt. Der nicht bewaldete Abschnitt entlang der Industriestraße wird analog dazu neu angepflanzt, um eine räumliche Begrenzung des Straßenraumes herzustellen.

Ein mindestens 20 m breiter Streifen aus dem Waldbestand innerhalb des westlichen und südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bleibt erhalten, und wird durch entsprechende Sukzessionsflächen geschont.

Im Zusammenhang des bereits bebauten Bauabschnitts II des „Industrieparks Ost“ und wegen seiner geeigneten Topographie soll durch den Bauabschnitt III ein großes Potential für ansiedlungswillige Industriebetriebe geschaffen werden.

Im Besonderen soll auch der Nachfrage nach alternativem Entwicklungsareal bestehender Betriebe Rechnung getragen werden. Ziel ist die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit verkehrstechnisch entsprechend angemessener Erschließung.

Für den Bauleit- und Grünordnungsplan „Industriepark Ost“, BA III wurde die schalltechnische Untersuchung 2794.0/2006-AS vom 29.03.06 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Gewerbelärm) an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{wA} -Werte) bedeuten, dass auf den Industriegebietsflächen aufgrund der Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen eine Nutzung zur Tagzeit leicht eingeschränkt ist. Zur Nachtzeit ist die industrielle Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Immissionsrichtwerten eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den überbaubaren Grundstücksflächen sollen bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, v. a., wenn Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

11. Verkehrsanbindung:

Die Hapterschließung des „Industriepark Ost“ BA III soll über die Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach (Industriestraße), die Staatsstraße 2040 (Umfahrung des Ortsteils Rosenberg) und die Kreisstraße AS 35 erfolgen. Die leistungsfähige Anbindung an das überregionale Straßennetz (B85, A6) ist - analog zum Bauabschnitt BA II - ohne Führung des Schwerlastverkehrs durch wesentlich randbebaute, innerstädtische Bereiche gewährleistet. Die Grundstücke des Industrieparks werden über eine Stichstraße mit hammerartiger Ausbildung erschlossen. Dadurch wird eine direkte Erschließung von der Industriestraße aus verhindert, um den Verkehr nicht zu behindern und, um einen etwa sechs Meter breiten Busch- und Kleingehölzstreifen als Pufferzone ganzheitlich entlang der Gemeindeverbindungsstraße zu führen.

12. Ver- und Entsorgung:

Wasser:	Anschluss an das städtische Netz durch eine Ringleitung.
Strom:	Erdanschlüsse durch die E.ON Bayern AG Weiden.
Fernmeldeanschluss:	durch die Deutsche Telekom AG, gleiches gilt auch für die Versorgung mit Kabelfernsehen über das Breitbandnetz.
Gasanschluss:	durch die Kommunalgas Nordbayern GmbH
Abwasserbeseitigung:	im Trennsystem, d.h., die Regenabwässer werden über natürliche Rückhaltebecken in den Herbstwiesengraben bzw. Rosenbach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet. Die Schmutzabwässer werden über einen Verbindungskanal mit Anschluss im Ortsteil „Unterschwaig“ der städtischen Kläranlage zugeführt.

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird hingewiesen:

- a) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002, (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746).
- b) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 822), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 26. Juli 2005 (GVBl. S. 287), mit besonderem Verweis auf Art. 41 c.
- c) Städtische Entwässerungssatzung vom 10.05.2004.

13. Geländeänderungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind weitestgehend zu vermeiden. Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

Die archäologische Befundsituation muss im Vorgriff auf die Bebauung untersucht werden.

Dies erfolgt beim Erdaushub durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art.7, Abs.1 in Verbindung mit Art.15 DSchG einzuleiten und Zeit zur Dokumentation einzuräumen.

14. Kostenschätzung der Erschließungsleistungen für „Industriepark Ost“ BA III:

Erschließungsstraße (6,50 m) (ca. 600 Euro/ lfdm)	ca. 450 lfdm	ca. 270.000,00 Euro
Straßenbeleuchtung (ca.1.800 Euro/Leuchte)	ca. 9 Stück	ca. 16.200,00 Euro
Wasserversorgung incl. Anschlussringleitung von Unterschwaig Duktile Gussrohre DN 80-200 mm (ca. 180 Euro/ lfdm)	ca. 450 lfdm	ca. 80.800,00 Euro
Oberflächenentwässerung mittels Gräben und Regenrückhaltebecken in Teichform	ca. 1.000 lfdm ca. 1.000 m ³	ca. 51.000,00 Euro ca. 21.000,00 Euro
Schmutzwasserkanal und Verbindungskanal zur städt. Kläranlage Steinzeugrohre DN 250 mm (ca. 290 Euro/ lfdm)	ca. 450 lfdm	ca. 129.300,00 Euro
Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen (ca. 5 Euro/m ² Grünfläche, ca.25 Bäume a 250 Euro)	ca. 1.750 m ²	ca. 15.400,00 Euro
Grunderwerb: Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.200 m ²	ca. 65.700,00 Euro
Öffentliche Flächen mit Pflanzenbindung (straßenbegleitende Begrünung, 3 m Breite)	ca. 1.200 m ²	ca. 24.600,00 Euro
Entwässerungsgräben straßenbegleitend (2 m Breite), Regenrückhalteteiche (ca. 1.000 m ²)	ca. 2.000 m ²	ca. 41.000,00 Euro

Geschätzte Erschließungskosten incl. 19% MWST.:

ca. 715.000,00 Euro

15. Grünordnungsplanung

15.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im Naturraum 070 –F (Oberpfälzisches Hügelland) Hirschauer Bergländer, Untereinheit Hahnbacher Senke. Die Höhen liegen im Mittel bei etwa 390 m über NN.

Geologie und Böden

Die Fläche liegt im Randbereich des Hahnbacher Beckens, einer ehemaligen Aufwölbung, die durch die Erosion bis hinunter auf die Schichten des Keuper ausgeräumt worden ist. Sie verlaufen überwiegend auf Blasensandstein mit verhältnismäßig leichten Böden aus lehmigen und schwach lehmigen Sanden.

Die Talböden im Bereich der (Vils)auen werden von jungen Sedimenten der Nacheiszeit gebildet, die je nach dem Einzugsgebiet, aus sandigem, lehmigem oder tonigem Material bestehen. Dort, wo in den Talbereichen das Grundwasser hoch steht, kommen anmoorige Böden vor.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen.

Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach SEIBERT (1968) zur potentiellen natürlichen Vegetation Bayerns, die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben.

Für das Bearbeitungsgebiet sind folgende Waldgesellschaften als potentielle natürliche Vegetation angegeben:

Der Moos-Kiefernwald (*Leucobryo-Pinetum* mit *Peucedano Pinetum*) und Preiselbeer-Eichenwald (*Vaccinio-Quercetum*); für die Talböden der Vilsaue der Schwarz-Erlen-Ufer-Auwald (*Stellario-Alnetum*).

Aktuelle Vegetation

Im Tal sind die Bestände des Schwarz-Erlen-Ufer-Auwaldes (*Stellario-Alnetum*) meist an die Gewässerränder zurückgedrängt. Gelegentlich haben sich im Naturraum selten gewordene, kleinere Erlenfeuchtwälder und Auwaldreste erhalten. Als Ersatzgesellschaften dominieren Grünland- bzw. Feuchtwiesengesellschaften, bzw. an den höherliegenden Flächen Ackernutzung. Die weitaus größte Fläche ist aber Kiefernwald.

Das Bestandsalter ist teilweise unterschiedlich und schwankt zwischen ca. K40 und ca. K80 Jahren. Den bestandsbildenden Kiefern sind gelegentlich Fichten, seltener Lärchen beigemischt. Fichtenreinbestände sind die Ausnahme und nur auf wenige z.T. kleine Flächen beschränkt. Durch die Artenzusammensetzung in der flächendeckenden Krautschicht lassen sich grundsätzlich zwei Subassoziationen des Moos-Kiefernwaldes (*Leucobryo-Pinetum*) erkennen. Auf frischen bis trockenen Standorten der leichten Kuppenlagen stockt der Moos-Kiefernwald in seiner typischen Ausbildung (*Leucobryo-Pinetum typicum*), in der die Heidelbeere meist faziesartig die Krautschicht dominiert.

Nur vereinzelt zeigen sich Preiselbeere und Besenheide an trockeneren Stellen. In Mulden und Senken, die durch Staunässe oder Grundwasser beeinflusst werden, breitet sich die Pfeifengras-Ausbildung aus (*Leucobryo-Pinetum molinietosum*). Entsprechend wird hier die Heidelbeere in der Krautschicht zunehmend vom Pfeifengras (*Molinia caerulea*) abgelöst.

Tierwelt

Hierzu wurden keine eigenen Erhebungen durchgeführt. Hier kann von dem üblichen Arteninventar für die Waldbereiche ausgegangen werden.

15.2 Biotopkartierung Bayern/ABSP

Von der Baufläche wird nur ein kartiertes Biotop (6436A135 = Grabenbereich des Herbstwiesengrabens) im Süd-Westen der Baufläche berührt.

Angabe nach ABSP: Teils verbauter Graben, Quellgebiet, mit bedeutsamen Libellen. U.a. *Orthetrum coerulescens*, *Cordulegaster boltonii*, *Calopteryx virgo* u. *C. splendens*, entlang des Grabens Teiche mit Amphibiennachweisen. Darunter Gelbbauchunke; zudem Feuchtwaldreste.

15.3 Erläuterung zu grünordnerischen Festsetzungen

Analog zum rechtsverbindlichen Bauleit- und Grünordnungsplan "Industriepark Ost BA II" sollen auch im dritten Bauabschnitt die Waldstrukturen durch die Erhaltung eines ca. 20 m breiten Waldstreifens innerhalb des Geltungsbereichs sichtbar und wirksam bleiben. Dies erfordert vor allem die Bestandssituation von ca. 7,6 ha Waldfläche und ca. 3,7 ha landwirtschaftlich genutzter Wiesen- und Ackerflächen, im Sinne des Waldvernetzungs-systems mit angrenzenden Waldflächen verbunden zu werden. Ziel ist es weiterhin, die durch Abholzungsmaßnahmen offenliegend gezeichneten Waldränder zu schützen. Geschaffen wird dies durch eine ca. 3 m breite, davor liegende Sukzessionsfläche, d. h. nach Rodung belassener Waldboden, auf dem sich nach wenigen Jahren ein Busch- und Kleingehölzsaum bildet und zum Schutz der freigeschlagenen Waldränder dient. Ein ca. 6 m breiter Streifen entlang der Industriestraße wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen mit Busch- und Kleingehölzgruppen angepflanzt. Übrige Maßnahmen beschränken sich auf eine alleearartige Leitpflanzung entlang der Erschließungsstichstraße, um das Wegesystem auch in der dritten Dimension zu zonieren und zu gestalten.

Nachdem die topographische Lage des Areals von einem nach Südwesten hängendem Gefälle gezeichnet ist, wird entlang des Waldrandes und der neu zu errichtenden Straße ein Grabensystem erstellt, welches die anfallenden Oberflächenwässer sammelt, zur Versickerung dient und in ein Regenrückhaltebecken im südlichen Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches mündet. Die errichteten Gräben, welche in Begleitung der mit hammerartiger Ausbildung gezeichneten Stichstraße Oberflächenwasser transportieren, überqueren ab dem südlichen Wendehammer das Baugrundstück und enden ebenfalls im zu errichtenden Regenrückhaltebecken. Im Falle einer potentiellen Übersättigung der Speicherkapazitäten wird das überschüssige Wasser dem Herbstwiesengraben zugeführt und abgeleitet.

15.4 Grünordnerische Festsetzungen

Rechtsgrundlage für die grünordnerischen Festsetzungen sind § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

A) Schutz des Mutterbodens

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

B) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Unterirdische Leitungen müssen mind. 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.

C) Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,50 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 0,50 m.

D) Lichtraumprofil bei Fahrstraßen

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

E) Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern, oder Hecken ist das Bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) vom 20.09.1982 Art. 47-53 zu beachten.

F) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen

Bei mehr als 8 Parkplätze bzw. mehr als 200 m² ist zur Beschattung der Parkflächen mit einer ausreichend großen Baumscheibe (mind. 4,00 m²) ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestens 60 % der Stellplatzflächen und sonstiger befestigter Flächen sind in offener Bauweise (wassergebunden, Schotterrasen, Betongrasplatten oder Rasenpflaster) auszubauen.

Baumarten erster Wuchsordnung:

wahlweise

Stieleiche

Spitzahorn

Winterlinde

Pflanzgröße ab: StU. 14

G) Freiflächen

Bei Grundstücksteilung ist zu den seitlichen Nachbargrundstücken auf den einzelnen Betriebsgrundstücken ein je mind. 2,00 m breiter Heckenstreifen zu pflanzen.

Baumarten nach F): 5 % Bäume 1. Ordnung als Heister
Straucharten nach: G) 2.: 90 % Wildgehölze als 1. Str.

Die benötigte Fläche kann nicht von den in der folgenden Festsetzung genannten Grünflächen abgezogen werden.

10 % des von dem jeweiligen Industriegebiet in Anspruch genommenen Areals sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

Mindestens 50 % dieser Flächen sind zu bepflanzen. Hierbei sind einheimische Gehölze mit 80 % Artenanteil zu beteiligen.

H) Einfriedungen

Verwendbare Materialien siehe 5. Einfriedungen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 2 m zulässig. Auf der vorgelagerten Fläche ist eine mindestens 2-reihige Wildgehölzpflanzung zu errichten (siehe Detailschnitt M1:200). Die benötigte Fläche kann nicht von den unter Punkt G) genannten Begrünungsflächen abgezogen werden.

I) Ver- u. Entsorgungsanlagen

Stromleitungen, Freileitungen und Schutzstreifen siehe Bauleit- und Grünordnungsplan

J) Oberflächenwasserentsorgung

In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke ist die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser (Dachflächen und bodenversiegelte Flächen) ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf der jeweiligen Grundstücksfläche zu sammeln und in einem offenen Grabensystem und über Rückhaltebecken abzuleiten.

Bei Firmen, die mit wassergefährdenden Stoffen betrieblich arbeiten, sind nach Absprache mit den zuständigen Behörden evtl. Abscheidesysteme auf den Grundstücken vorzusehen bzw. müssen die Grundstücksflächen in die Kanalisation entwässert werden.

Gräben, Feuchtbereiche/Rückhaltebecken sind naturnah auszubauen und standortgerecht zu bepflanzen.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers),

K) Pflanzverbote

Nicht verwendet werden dürfen Hänge-, Trauer-, Pyramidenformen sowie Nadelgehölze (incl. Thujen) und nicht heimische buntlaubige Gehölze (weiße, gelbe, blaue, rote Blätter während der Vegetationszeit).

L) Grünflächen u. Bepflanzungen

1. Baumpflanzung zur straßenbegleitenden Begrünung entlang der Erschließungsstraße:

Baumarten:

Quercus robur (Stieleiche)

alternativ:

Tilia cordata (Winterlinde)

Fraxinus excelsior (Esche)

Acer (Ahorn)

Pflanzgröße: H. 3 x v. StU. 16/18

2. Geschlossene Bepflanzung auf Privatfläche entlang der Industriestraße, mindestens 4 - reihig (6,00 m)

mögliche Arten:

Rosa canina (Hundsrose)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Corylus avellana (Haselnuss)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Salix caprea (Salweide)

Salix purpurea (Purpurweide)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Prunus spinosa (Schlehe)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus Avium (Vogelkirsche)

Pflanzgrößen: ab l. Sgr. 2 x v. 70/90

4. Pflegestreifen entlang der Entwässerungsgräben

Ansaat Süd- und Westexposition mit Landschaftsrasen RSM 7

in Nord- und Ostexposition mit Landschaftsrasen RSM 10.

M) Sonstiges

Zur Sicherung der im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen. Die Freiflächengestaltungspläne sind im Maßstab 1:200 gleichzeitig mit der Baugenehmigungsplanung zu erstellen und einzureichen.

Der Käufer wird verpflichtet, die auf dem Grundstück vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnungsplanung durchzuführen und für die fachgerechte Unterhaltung dieser Flächen Sorge zu tragen. Insbesondere betrifft dies einmal jährlich durchzuführende Pflegemaßnahmen der 3 m breiten Sukzessionsstreifen entlang des Waldbestands (Zurückschneiden von Pioniergehölzen zugunsten von Edellaubhölzern).

Die temporär durchzuführende Unterhaltspflege der angelegten Entwässerungsgräben zur Sicherstellung des Wasserlaufs obliegt dem Käufer (Freihalten von üppigem Aufwuchs). Die Anpflanzungen und Ansaaten sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme abzuschließen. Die landschaftsgärtnerischen Leistungen sind nach DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) verbindlich auszuführen. Eine Unterhaltspflege ist zu gewährleisten.

15.5 Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A
	Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: Festgesetzte GRZ über 0,35 Sonstige Gebiete und Flächen: Erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung auf bis zu 2/3 der Grundfläche
Kategorie I Gebiete <u>geringer</u> Bedeutung	Feld A I 0,3-0,6
Beispiele (Auszug): Ackerflächen, regelmäßig gepflügt; Grünland, Grünflächen intensiv gepflegt; verrohrte Gewässer; Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente; Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente; vgl. Liste 1a	27600 m ² x 0,3 = 8.280 m ² Ansatz für Ackerland
	7750 m ² x 0,3 = 2.325 m ² Ansatz für Grünland
Kategorie II Gebiete <u>mittlerer</u> Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0
Beispiele (Auszug): Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder; Feldgehölze, Bauminseln, artenreiches od. extensiv genutztes Grünland	59230 m ² x 0,8 = 47.384 m ²
	Summe Kompensationsbedarf 57.989 m²

Liste 1a, 1b und 1c zur Einstufung des Zustand des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

16. Verfahrensvermerke:

Für die Ausarbeitung des Bauleit- und Grünordnungsplans mit Bebauungsvorschriften, Legende, Begründung und Umweltbericht und Kostenschätzung der Erschließungsleistungen vom 06.06.2005, geä. am 14.09.05, 22.05.2006, 18.12.2006:



Hofmann
Sachbearbeiter

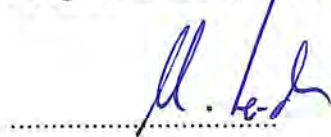


Strobel
Sachgebietsleiter



Rebhan
Stadtbaumeister

Für die grünordnerischen Festsetzungen mit Umweltbericht und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen:



Manfred Neidl
Landschaftsarchitekt, Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

- a) Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat in seiner Sitzung vom 19.07.2004 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 19.07.2004 bis 23.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht.



Siegel

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.02.2007



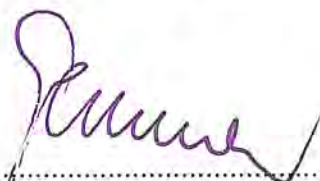
Geismann, 1. Bürgermeister

- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat in der Zeit vom 22.09.2005 bis einschließlich 24.10.2005 stattgefunden.



Siegel

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.02.2007



Geismann, 1. Bürgermeister

- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte innerhalb eines Monats, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 15.09.2005



Siegel Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.02.2007

.....
Geismann, 1. Bürgermeister

- d) Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.06.2006 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit allen erforderlichen Unterlagen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.



Siegel Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.02.2007

.....
Geismann, 1. Bürgermeister

- e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde mit allen erforderlichen Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.09.2006 bis einschließlich 09.10.2006 öffentlich ausgelegt.



Siegel Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.02.2007

.....
Geismann, 1. Bürgermeister

- f) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte innerhalb sechs Wochen, beginnend mit dem Zugang der Aufforderung vom 25.08.2006.



Siegel Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.02.2007


.....
Geismann, 1. Bürgermeister

- g) Die Behandlung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater Einwendungsberechtigter erfolgte in der Sitzung des Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses vom 18.01.2007



Siegel

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.02.2007



.....
Geismann, 1. Bürgermeister

- h) Der Umwelt-, Bau- und Planungsausschusses hat mit Beschluss vom 18.01.2007 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.06.2005, geändert am 14.09.2005, 22.05.2006 und 18.12.2006 als Satzung beschlossen, gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I. S. 2878), i.V.m. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) – BauNVO'90 –, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 24. 12.2005 (GVBl. S. 665)



Siegel

Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 07.02.2007


.....
Geismann, 1. Bürgermeister

- i) Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am 08.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) und § 10 (3) BauGB. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht und der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird mit dem Tag der Bekanntmachung rechtswirksam. Er wird nunmehr dauernd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Siegel

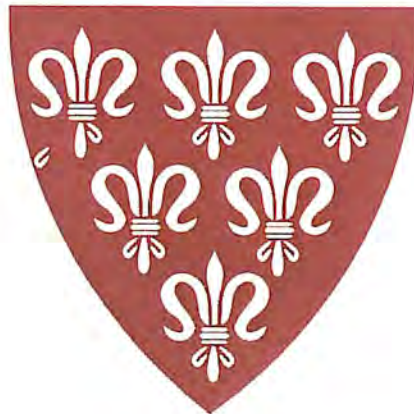
Stadt Sulzbach-Rosenberg, den 08.02.2007


.....
Geismann, 1. Bürgermeister

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Landkreis Amberg-Sulzbach

**Bauleitplan
(Bebauungsplan)
mit Grünordnungsplan**

**„Industriepark Ost“
BA III**



Umweltbericht

Entwurf: 23.05.2006
Änderungen: 08.08.2006, 14.12.2006



Gliederung

1.	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.1	Anlass der Untersuchung	4
1.2	Aufgabe der Untersuchung	4
2.	Beschreibung des geplanten Vorhabens	5
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Darstellung der Gründe für das geplante Vorhaben	6
2.3	Angaben über die Inhalte, Ziele und Festsetzungen, den Standort, die Art und den Umfang des Vorhabens	6
3.	Untersuchungsrahmen und Methodik	7
4.	Planungsrelevante Vorgaben	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan (FNP)	8
4.4	Darstellungen sonstiger Ziele des Umweltschutzes	9
5.	Entwicklung und heutige Nutzung des Untersuchungsraumes	10
5.1	Naturräumliche Zuordnung	10
5.2	Geologie und Böden	10
5.3	Klima	11
5.4	Vegetation	11
5.5	Tierwelt	14
5.6	Aktuelle Raumnutzung	15
6.	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen	16
6.1	Schutzgut Mensch/Gesundheit	16
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensraum	17
6.3	Schutzgut Boden	18
6.4	Schutzgut Wasser	19
6.5	Schutzgut Luft/Klima	20
6.6	Schutzgut Landschaft/Erholung	21
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
6.8	Abfälle/Abwässer	22
6.9	Nutzung regenerativer Energien	22
6.10	Übersicht	23



7.	Prüfung von Varianten/alternativen Lösungsmöglichkeiten/Standortvarianten	24
8.	Eingriffsregelung/Gründordnung	24
8.1	Gründordnerisches Konzept	24
8.2	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	25
8.2.1	Eingriffsermittlung	25
8.2.2	Ausgleichsermittlung	27
8.2.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	31
8.2.4	Ausgleichskosten	32
9.	Monitoring/geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	33
10.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen	34
11.	Zusammenfassung	35
12.	Impressum	36



1. Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Anlass der Untersuchung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg plant die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Industriepark Ost“ BA III zur Schaffung neuer Arbeitsplätze durch weitere Betriebsansiedlungen.

Das Landschaftsarchitekturbüro Neidl, Sulzbach-Rosenberg, wurde hierzu mit der Erstellung des Umweltberichts incl. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung beauftragt.

1.2 Aufgabe der Untersuchung

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

Der Umweltbericht ist gem. §2a Abs. 1 BauGB bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen bei UVP-pflichtigen Vorhaben festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er soll den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentieren und belegen, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung UVP-pflichtiger Vorhaben gem. BauGB bzw. UVPG nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist es generell, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Der Umweltbericht begleitet das Bebauungsplanverfahren. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

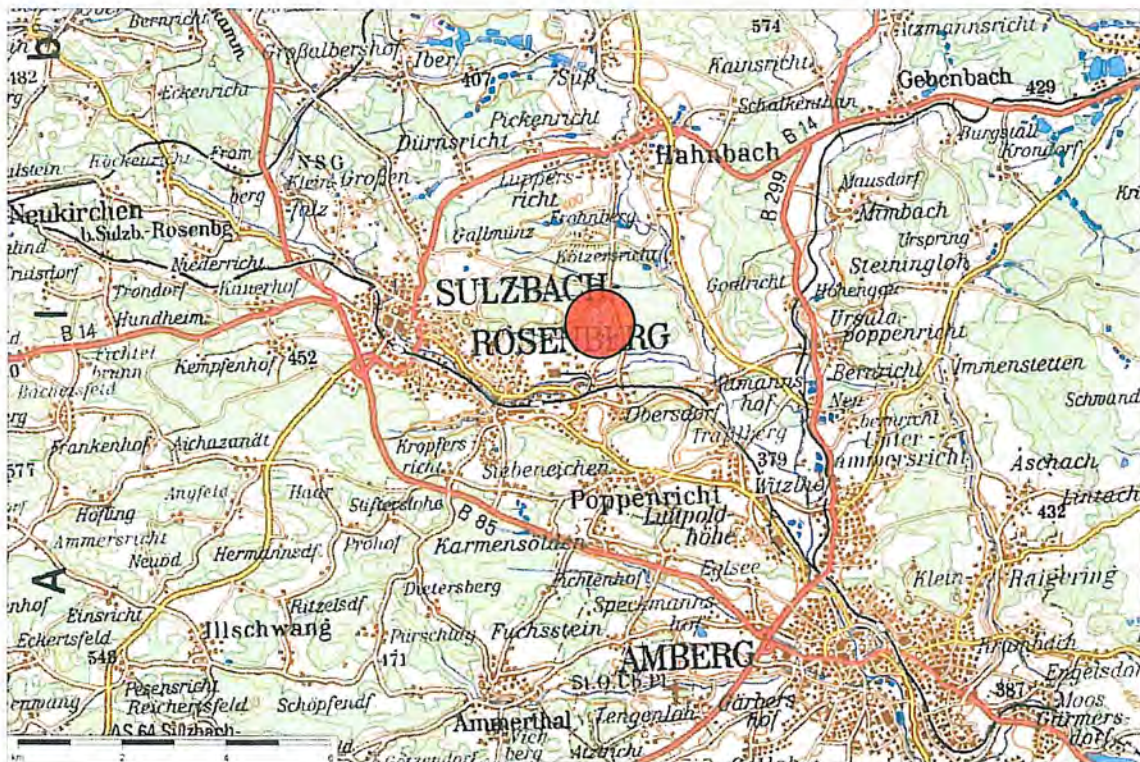
Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.



2. Beschreibung des geplanten Vorhabens

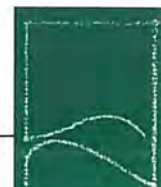
2.1 Lage im Raum

Stadt:	Sulzbach-Rosenberg
Ortsteil:	Unterschwaig
Landkreis:	Amberg-Regen
Region:	Oberpfalz Nord (6)
Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Land:	Bayern



Topographische Karte

Das künftige Industriegebiet liegt westlich des „Industrieparks Ost“, BA II in einer Höhenlage zwischen 388 und 382 m über NN. Durch die Festsetzung neuer, industrieller Ansiedlungsflächen im Bauabschnitt BA III wird der Industriepark Ost straßenübergreifend komplettiert und durch die Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach mit dem Bauabschnitt II ganzheitlich vernetzt.



2.2 Darstellung der Gründe für das geplante Vorhaben

Nachdem das Industriegebiet „Industriepark Ost“ BA II bereits in großen Teilen bebaut ist und dadurch industrielle Ansiedlungsflächen nur mehr in geringem Umfang zur Verfügung stehen, ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg bemüht, die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch weitere Betriebsansiedlungen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriepark Ost“ BA III fortzusetzen. Dies ist dringend erforderlich, um der defizitären wirtschaftlichen Situation nach Schließung der Maxhütte entgegen zu wirken.

Im Zusammenhang des bereits bebauten Bauabschnitts II des „Industrieparks Ost“ und durch die geeignete Topographie wird durch den Bauabschnitt III ein großes Potenzial für ansiedlungswillige Industriebetriebe geschaffen. Im Besonderen soll auch der Nachfrage nach alternativen Entwicklungsarealen bestehender Betriebe Rechnung getragen werden.

2.3 Angaben über die Inhalte, Ziele und Festsetzungen, den Standort, die Art und den Umfang des Vorhabens

Art und Umfang/Bedarf an Grund und Boden

Das Baugebiet ist als „Industriegebiet“ GI im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, die Gebäudehöhe ist auf 12 m über natürlichem Gelände begrenzt.

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,3 ha, die reine Ansiedlungsfläche beträgt 9,2 ha.

Ortsbild

Die gewählte Lage des Industriegebiets westlich des „Industrieparks Ost“ BA II führt zu einer straßenübergreifenden Komplettierung der Bebauung. Es entsteht dadurch ein ganzheitlicher Gesamteindruck. Durch die Lage in einem Waldstück mit weitgehendem Erhalt eines umgebenden Saums wird negative Fernwirkung vermieden.

Entlang der Industriestraße schafft ein anzulegender Heckenstreifen eine räumliche Begrenzung zum Straßenraum, ein bisher nicht bewaldeter Abschnitt wird dabei ebenfalls bepflanzt.



Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach (Industriestraße), die Staatsstraße 2040 (Umfahrung des Ortsteils Rosenberg) und die Kreisstraße AS 35. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz (B 85, A 6) ist ohne Beeinträchtigung von innerörtlichen Bereichen gewährleistet.

Die Grundstücke selbst werden durch eine Stichstraße mit hammerartiger Ausbildung erschlossen. Eine direkte Erschließung über die Industriestraße ist nicht zulässig.

3. Untersuchungsrahmen und Methodik

Es handelt sich bei der Planung um ein Industriegebiet mit verhältnismäßig dichter Bebauung. Aufgrund der Topographie und der Lage in einem Waldstück mit bestehenden angrenzenden Industriegebieten sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich in der Regel auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den direkt angrenzenden Bereich zu begrenzen.

Ausnahmen hierbei bilden das Orts- und Landschaftsbild sowie Immissionen.

Der Untersuchungsrahmen ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

4. Planungsrelevante Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind im Teil A I, „Grundlegende Ziele“ Aussagen zur Entwicklung neuer Industriegebiete enthalten. Dazu heißt es im Kapitel 1.6 „Der erforderliche wirtschaftliche Strukturwandel soll unterstützt werden. Für eine ausgewogene Verteilung neuer Technologien und Medien in allen Teilräumen des Landes sollen geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden.“

Im Teil B II, nachhaltige gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen steht unter Kapitel „1.1.2 Industrie“: „Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen soll darauf hingewirkt werden, die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandort zu sichern und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes weiter zu verbessern. Dabei soll in allen Landesteilen eine moderne und diversifizierte Industriestruktur angestrebt werden. Der Ausbau neuer Wertschöpfungsketten sowie die erforderlichen Anpassungen an den technologischen Fortschritt sollen durch die Ausweisung ausreichender und bezahlbarer Flächen, die Modernisierung alter Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Bereitstellung der möglichen Infrastruktur erleichtert werden. Dabei soll sowohl auf die speziellen Erfordernisse kleiner und mittlerer Betriebe als auch auf solche großer Betriebe abgestellt werden.“



4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 6, Oberpfalz Nord, weist für den Mittelbereich Sulzbach-Rosenberg darauf hin, dass die Wirtschaftskraft nachhaltig gestärkt werden soll. Zur Auflockerung der einseitigen Branchenstruktur durch zukunftsorientierte Wirtschaftszweige soll hingewirkt werden. Zudem ist auf einen quantitativ und qualitativ verbesserten Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Arbeitsmarkt Sulzbach-Rosenberg hinzuwirken. Es ist insbesondere der weitere Ausbau und die Neuansiedlung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit qualifizierten Arbeitsplätzen hinzuarbeiten, wobei die Vorteile als Standort des Existenzgründungszentrums mit genutzt werden sollten.

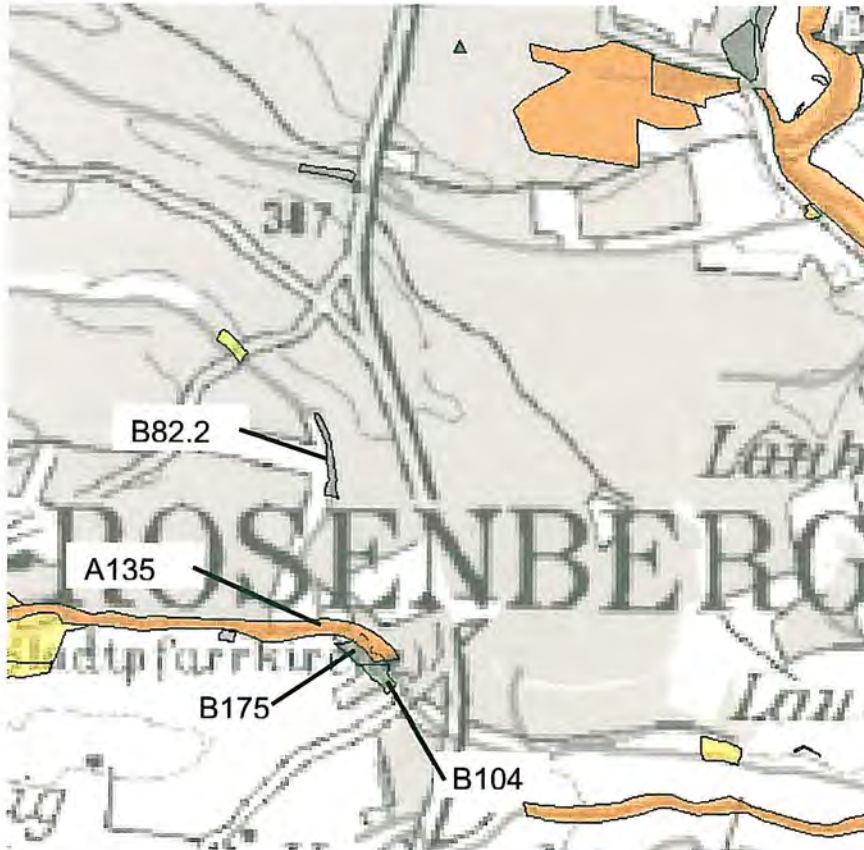
4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (rechtsgültig vom 24.11.1997, letzte Änderung am 04.06.2002) der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist der betreffende Bereich bereits als Industriegebiet GI laut §9 BauNVO enthalten.



4.4 Darstellung des Landschaftsplans / sonstige Ziele des Umweltschutzes

Die Fläche ist bereits als Industriegebiet GI vorgesehen. Im Planungsgebiet liegen keine geschützten Flächen nach Bayerischer Biotopschutzkartierung oder FFH-Richtlinie. Im unmittelbaren Planungsumgriff befinden sich folgende kartierte Biotope:



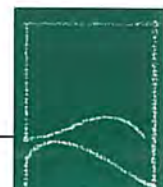
Auszug Biotopkartierung

Biotop 6436 B 175/ B 104

Feuchtwaldrest nordöstlich Unterschwaig, lokal bedeutsam
Waldgesellschaft feuchter/nasser Standorte

Biotop 6436 B 82.2

Feuchtfelder am Lindhofgraben, lokal bedeutsam
Nasswiesen und artenreiches Feuchtgrünland



Biotop 6436 A 135

Grabenbereich des Herbstwiesengrabens vom Quellgebiet bis zum Zusammenfluss mit dem Lindhofgraben, überregional bedeutsam

Fließgewässer mit Artnachweis; Waldgesellschaft feuchter/nasser Standorte; Teich, Weiher

Teils verbauter Graben, Quellgebiet; 1989 mit bedeutsamen Libellen u.a. *Orthetrum coerulescens*, *Cordulegaster boltonii*, *Calopteryx virgo* u. *C. Splendens*; entlang des Grabens Teiche mit Amphibien-Altnachweisen, darunter Gelbbauchunken, zudem Feuchtwaldreste.

Das Biotop A 135 grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Durch den Erhalt eines 20 m breiten Waldstreifens entlang der Bebauungsplan-Grenze in diesem Bereich wird das Biotop jedoch nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Fachpläne und -programme, z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

5. Entwicklung und heutige Nutzung des Untersuchungsraumes

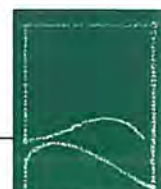
5.1 Naturräumliche Zuordnung

Die Fläche liegt im Naturraum 070-F Hirschauer Bergländer, Schwerpunktgebiet Hahnbacher Senke.

5.2 Geologie und Boden



geologische Karte



Die Fläche liegt im Randbereich des Hahnbacher Beckens, einer ehemaligen Aufwölbung, die durch die Erosion bis hinunter auf die Schichten des Keuper ausgeräumt worden ist. Sie verlaufen überwiegend auf Blasensandstein mit verhältnismäßig leichten Böden aus lehmigen und schwach lehmigen Sanden.

Die Talböden im Bereich der (Vils)auen werden von jungen Sedimenten der Nacheiszeit gebildet, die je nach Einzugsgebiet aus sandigen, lehmigen oder tonigen Material bestehen. Dort, wo in den Talbereichen das Grundwasser hoch steht, kommen anmoorige Böden vor.

5.3 Klima

Der Höhenlage entsprechend hat das Gebiet Mittelgebirgsklima mit ozeanischen Merkmalen im Staubereich der N-S verlaufenden Höhenzüge, aber auch mit deutlichen kontinentalen Charakterzügen auf Grund der relativ großen Meereseisentfernung im Lee der Alb.

Das Wetter zeigt die für den Großraum bekannte Veränderlichkeit. Es überwiegen Tiefdruckwetterlagen aus Westen. Hochdruckwetterlagen sind nur mit 17 % vertreten.

Die mit den von Westen heranrückenden Fronten verbundenen Vorderseitenniederschläge werden an der Ostabdachung der Alb durch föhniges Absinken der Luftmassen sowie den Stau am Albtrauf zunächst zeitlich verzögert und in ihrer Intensivität etwas abgeschwächt.

Winterliche Hochdruckwetterlagen von Ost führen mit dem „Böhmischen Wind“ (Ostwinde) kontinentale Kaltluftmassen heran. In der kalten bis kühlen Jahreszeit bilden sich bei Hochdruck auch im Hahnbacher Becken Strahlungsnebel bzw. Hochnebeldecken, die sich oft nur zögernd auflösen.

Die Temperaturwerte im Jahres- und Monatsmittel liegen zwischen $-2,9^{\circ}\text{C}$ im Januar und $+16,6^{\circ}\text{C}$ im Juli und durchschnittlich bei $+6,9^{\circ}\text{C}$.

Bei den Niederschlägen besteht ein ausgeprägtes Sommermaximum im Juli und ein Winterminimum im Februar. Damit gehört das Gebiet zum sog. Sommerregentyp.

Die Niederschlagswerte liegen zwischen 37 l/m^2 im Februar und 82 l/m^2 im Juli bei einem Gesamtniederschlag von 658 l/m^2 im Jahr.

5.4 Vegetation

Potenziell natürliche Vegetation:

Als potenziell natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen. Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach Seibert (1968) zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns, die, aufbauend auf



Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlage und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben.

Für das Bearbeitungsgebiet sind folgende Waldgesellschaften als potenziell natürliche Vegetation angegeben:

Der Moos-Kiefernwald (Leucobryo-Pinetum mit Peucedano Pinetum) und Preiselbeer-Eichenwald (Vaccinio Quercetum), für die Talböden der Vilsaue der Schwarz-Erlen-Ufer-Auwald (Stellario-Alnetum).

Der Mooskiefernwald und Preiselbeer-Eichenwald sind durch folgende Pflanzen geprägt:

Kiefer (Pinus sylvestris), Stieleiche (Quercus robur), Steineiche (Quercus petraea), Hängebirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula), im Preiselbeer-Eichenwald auch Rotbuche (Fagus sylvatica), Faulbaum (Rhamnus frangula), Wacholder (Juniperus communis), Besenginster (Sarthamnus scoparius).

Bodenvegetation mit Preiselbeere (Vaccinium vitis-idaea), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus), Heidekraut (Calluna vulgaris)

Der Schwarz-Erlen-Ufer-Auwald ist geprägt durch:

Schwarzerle (Alnus glutinosa), Ulme (Ulmus glabra), Bruchweide (Salix fragilis), Stieleiche (Quercus robur), Zitterpappel (Populus tremula), Traubenkirsche (Prunus padus)

Bodenvegetation mit Miere (Stellaria nemorum), Rühr-mich-nicht-an (Impatiens noli-tangere), Waldziest (Stachys sylvatica), Waldengelwurz (Angelica sylvestris)

Vorhandene Vegetation:

Im Tal sind die Bestände des Schwarz-Erlen-Ufer-Auwaldes (Stellario-Alnetum) meist an die Gewässerränder zurückgedrängt. Gelegentlich haben sich im Naturraum selten gewordene, kleinere Erlenfeuchtwälder und Auwaldreste erhalten. Als Ersatzgesellschaften dominieren Grünland- bzw. Feuchtwiesengesellschaften, bzw. an den höherliegenden Flächen Ackernutzung.

Die weitaus größte Fläche ist aber Kiefernwald.

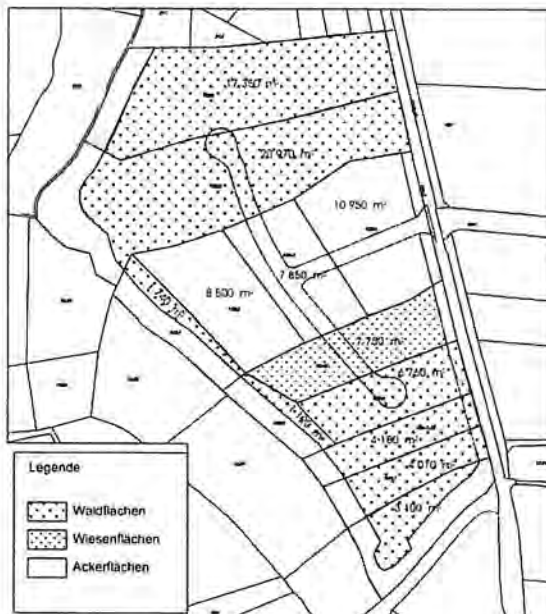
Das Bestandsalter ist teilweise unterschiedlich und schwankt zwischen ca. ± 40 und ca. ± 80 Jahren. Den bestandsbildenden Kiefern sind gelegentlich Fichten, seltener Lärchen beigemischt.

Fichtenreinbestände sind die Ausnahme und nur auf wenige, z.T. kleine Flächen beschränkt. Durch die Artenzusammensetzung in der flächendeckenden Krautschicht lassen sich grundsätzlich zwei Subassoziationen des Moos-Kiefernwaldes (Leucobryo-Pinetum) erkennen. Auf frischen bis trockenen Standorten der leichten Kuppenlagen stockt der Moos-Kiefernwald in seiner typischen Ausbildung (Leucobryo-pinetum typicum), in der die Heidelbeere meist faziesartig die



Krautschicht dominiert. Nur vereinzelt zeigen sich Preiselbeere und Besenheide an trockeneren Stellen.

In Mulden und Senken, die durch die Staunässe oder Grundwasser beeinflusst werden breitet sich die Pfeifengras-Ausbildung aus (*Leucobryo-Pinetum molinietosum*). Entsprechend wird hier die Heidelbeere in der Krautschicht zunehmend vom Pfeifengras (*Molinia caerulea*) abgelöst. Die aktuelle Flächennutzung ist in der Bestandskarte dargestellt.



Bestandskarte

Ein Kiefern-Überstand bildet in den Waldbereichen die 1. Baumschicht, die 2. Baumschicht wird meist von Fichten gebildet. Die Krautschicht fehlt fast vollständig. Nur in Teilbereichen besteht eine Untervegetation aus Schwarzbeere (*Vaccinium myrtillus*), Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*) und zweiblättrigem Schattenblümchen (*Maianthemum bifolium*).

Im Kahlschlagbereich besteht eine Bodenvegetation aus Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Als wertvoll ist der Bereich, angrenzend an das Biotop A 135 und entlang des Lindhofgrabens einzustufen. Es handelt sich um einen frischen Standort mit einer fast deckenden Krautschicht und einer zu 40 % vorhandenen Strauchschicht.

Die Krautschicht besteht aus Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Farnen und Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Zittergras-Segge (*Carex brizoides*), Rasenschmiele (*Deschampsia caespitosa*), kriechender Günsel (*Ajuga reptans*) und Girsch (*Aegopodium podagraria*).

Die Strauchschicht setzt sich u. a. aus Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Grau-Erle (*Alnus incana*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

Darüber stehen einzelne Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).



5.5 Tierwelt

Zur Tierwelt wurden Erhebungen für Vögel und Amphibien gemacht. Nachdem es sich im Eingriffsbereich um einen durch Straßenverkehr bzw. angrenzende Industriegebiete bereits gestörten Bereich handelt, sind seltene bzw. gefährdete Arten voraussichtlich von vornherein auszuschließen. Anzunehmen sind im Eingriffsbereich verschiedenste Singvögel als Gäste aus den nahen Baumstrukturen. Ansonsten sind „Allerweltsarten“ sei es bei den Säugetieren (Mäuse), Weichtieren (Landschnecken), Schmetterlingen, Käfer, Hautflügler, Fliegen und Spinnentiere anzunehmen.

In den angrenzenden Gräben bestehen Nachweise (1989) von bedeutsamen Libellen wie *Orthemis coerulescens*, *Cordulegaster boltonii*, *Calopteryx virgo* und *Calopteryx splendens*. Für die Teiche entlang des Grabens bestehen Altnachweise für Amphibien, darunter Gelbbauchunken.

Entlang der Vils gibt es Altnachweise von Eisvogel und Braunkehlchen, außerdem dient der Vilsbereich als Weißstorch-Lebensraum.

Bei der Kartierung konnte entlang des Lindhofgrabens Vorkommen von Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) und Garten-Grasmücke (*Sylvia borin*) nachgewiesen werden.

Im Planungsgebiet befinden sich zwar keine Laichgewässer, jedoch dient das Gebiet als Jahreslebensraum für Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Erdkröte (*Bufo bufo*).

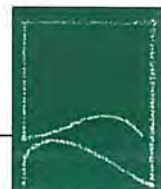


5.6 Aktuelle Raumnutzung



Luftbild

Der Nord- und Südbereich des geplanten Industriegebiets ist bisher forstwirtschaftlich genutzt. Der Mittelbereich ist landwirtschaftlich genutzt, der Großteil davon derzeit als Ackerland.



6. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen

6.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Auf Grund der Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Industriegebiete ist der Planungsbereich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Der wirtschaftliche Nutzungsanspruch im Plangebiet besteht in erster Linie durch die Landwirtschaft, gefolgt von forstwirtschaftlicher Nutzung.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung. Schädliche Einflüsse durch elektromagnetische Felder oder Licht- und Geräuschemissionen sind nicht bekannt. Geruchsbeeinträchtigungen bestehen nicht.

Beschreibung der derzeit für den Plan relevanten Umweltprobleme

Schädliche Umwelteinwirkungen auf das geplante Industriegebiet sind nicht erkennbar.

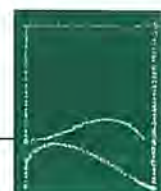
Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Ausweisung von Industriegebieten ist in der Regel immer eine Auswirkung auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Meist entstehen nachteilige Auswirkungen in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störungen des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile sowie ggf. Einflüsse durch Schall und Schadstoffe, insbesondere auch durch den resultierenden Lieferverkehr sowie Berufsverkehr.

Durch die Bebauung gehen land- und forstwirtschaftliche Flächen verloren, die jedoch auf Grund ausreichend anderer Flächen in unmittelbarer Nähe von untergeordneter Bedeutung sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird abgesehen von möglichen landwirtschaftlichen Nutzungsänderungen keine Änderung des derzeitigen Zustands eintreten.



Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die gewählte Lage angrenzend an Waldflächen sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Industriegebieten bereits durch die Standortwahl minimiert.

Die vorgesehene Eingrünung des Baugebiets in Richtung Straße sowie die geplante Durchgrünung der Bebauung selbst trägt zu einer weiteren Eingliederung bei.

Das Plangebiet erfolgt über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, die außerhalb bestehender Wohnbebauung entlang führt. Die vorhandenen Verkehrswege sind dafür geeignet, ein Mehraufkommen an Verkehr zu bewältigen, so dass auch hier die Auswirkungen durch die Standortwahl als minimiert betrachtet werden können.

Für die vom Industriegebiet selbst ausgehenden Belastungen durch Lärm und Emissionen sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Baugebiet liegen zum Großteil nur Flächen die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Die Fläche war bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. durch die forstwirtschaftliche Nutzung überprägt und ist deshalb im Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung.

Für Tiere und Pflanzen bedeutende Flächen befinden sich entlang des Lindhofgrabens. Vorkommende Tier- und Pflanzenarten s. Punkt 5.4 und 5.5.

Kenntnisse über eine Bedeutung in der Biotopvernetzung sind nicht vorhanden.

Beschreibung der derzeit für den Plan relevanten Umweltprobleme

Es sind keine Probleme bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Da sich die zu bebauende Fläche im Anschluss an bestehende Bebauung befindet, muss eine Zerschneidung oder Isolation wertvoller Flächen nicht befürchtet werden. Der Bereich steht jedoch sowohl der Tier- als auch der Pflanzenwelt durch die vorgesehene Bebauung nur noch sehr eingeschränkt als Lebensraum zur Verfügung.



Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Änderung des derzeitigen Zustands zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Baumaßnahmen zur Erschließung werden erst begonnen, wenn ansiedlungswillige Firmen vorhanden sind. Flächenversiegelung und Rodung von Waldbereichen passiert also nicht im Vorgriff sondern erst, wenn tatsächlicher Bedarf an Baufläche existiert. Der einsehbare Rand des Gebietes wird durch Hecken- und Baumpflanzungen eingegrünt. Auf tiergruppenschädigende Anlagen und Bauteile wie Fundamentsockel wird verzichtet.

Durch den Erhalt eines 20 m breiten Waldstreifens entlang des Lindhofgrabens werden die für Flora und Fauna bedeutenden Bereiche geschont und in ihrem Bestand erhalten.

Durch die vorgesehene Bildung eines neuen Waldrandes wird eine Verzahnung mit den angrenzenden Waldflächen erreicht. Die Anlage von Rückhaltebecken dient zudem als neuer Lebensraum für Amphibien.

6.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden sind in diesem Bereich nicht bekannt. Mit Altlasten oder Altablagerungen ist in diesem Bereich nicht zu rechnen.

Beschreibung der derzeit für den Plan relevanten Umweltprobleme

Es sind keine Probleme bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die ökologische Funktion des Bodens als Filter, Biotop und zur Nutzung wird durch die vorgesehene Bebauung gestört.

Auf Grund der Topographie ist mit Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen.



Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Boden wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Langfristig ist deshalb mit einer Verschlechterung der Bodenqualität durch Auswaschung und Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden zu rechnen. Im Bereich der Forstwirtschaftlichen Nutzung ist mit keiner nennenswerten Änderung zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Versiegelung des Bodens wird auf das notwendige Minimum reduziert. Die vorgesehene Errichtung eines neuen Waldsaums führt zu einer Sicherung des belebten Bodens in diesem Bereich.

6.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Im überplanten Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Beschreibung der derzeit für den Plan relevanten Umweltprobleme

Es sind keine Probleme bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Flächenversiegelung führt zu einer Veränderung im Wasserhaushalt. Sowohl der ab- und hinführende Verkehr sowie die vorgesehene Nutzung selbst können bei Unfällen oder nicht bestimmungsgemäßer Handhabung schädlicher Stoffe zu einer Gefährdung von angrenzenden Fließgewässern als auch des Grundwassers führen. Während des Baubetriebs besteht die Möglichkeit von Austretenden Schmier- und Treibstoffen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überflutete Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Änderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.



Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Durch die Herausnahme von Ackerflächen aus dem landwirtschaftlichen Produktionsprozess ist mit einer Verbesserung der Sickerwässer hinsichtlich Düngemittel- und Pestizidbelastung zu rechnen.

Die Ableitung der Oberflächenwässer geschieht in offene Gräben sowie in Rückhaltebecken, die zu einer Versickerung an Ort und Stelle führen.

6.5 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die überplante Fläche ist für sowohl für das Klima im engeren Umkreis als auch im größeren Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung.

Beschreibung der derzeit für den Plan relevanten Umweltprobleme

In Bezug auf die Luftqualität sind keine Einschränkungen bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine gewisse Erwärmung der Luft über der Bebauung wird eintreten und ist nicht vermeidbar.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Änderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Durch die vorgesehene Durchgrünung wird die Erhöhung der Lufttemperatur minimiert. Zusätzlich können Dachbegrünungen sowie gezielte Begrünung von Fassaden zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Durch die Führung des Oberflächenwassers in offenen Gräben wird diese Wirkung zusätzlich verstärkt.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes beschränken die Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Einer Lufterwärmung über versiegelten Bodenflächen wird damit entgegengewirkt. Die Überstellung mit Bäumen, gerade im Bereich von Parkplätzen führt zu einer weiteren Verbesserung der Situation.



6.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Fremdenverkehr spielt für die Stadt Sulzbach-Rosenberg und den Landkreis eine gewisse Rolle. Gerade die angrenzenden Waldbereiche werden für die Naherholung genutzt. So führen Wanderwege durch das Gebiet und auch der Frohnberg ist ein beliebtes Ziel.

Beschreibung der derzeit für den Plan relevanten Umweltprobleme

Der Bereich angrenzend an die bestehenden Industriegebiete ist insgesamt von untergeordneter Bedeutung für Naherholung und Landschaft, da hier bereits eine Vorbeeinträchtigung vorhanden ist. Größere Probleme resultieren daraus jedoch nicht, da im unmittelbaren Umgriff ausreichend Flächen vorhanden sind, die zur Naherholung geeignet sind.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorgesehene Bebauung ergänzt die bestehenden Industriegebiete. Durch das Baugebiet entsteht deshalb keine bedeutende Verschlechterung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen des derzeitigen Zustands zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die vorgesehene Eingrünung zur Straße hin führt zu einer guten Einbindung in das Landschaftsbild, so dass kaum eine Beeinträchtigung der Fernwirkung zu erwarten ist. Die gewählte Lage zwischen zwei bestehenden industriell genutzten Bereich führt zu einer sinnvollen Ergänzung des Bestandes und zu keiner weiteren Zerschneidung der für Freizeitnutzung geeigneten Bereiche.



6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Es sind keine erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

Beschreibung der derzeit für den Plan relevanten Umweltprobleme

Es sind keine Probleme bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Es sind keine Änderungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Änderungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

6.8 Abfälle/Abwässer

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser oder Abfälle ist gewährleistet.

6.9 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien wird ausdrücklich empfohlen.



6.10 Übersicht

Zusammenfassende Bewertung

Umweltschutzgut	Umweltauswirkung	
	Unerheblich	erheblich
Mensch/Gesundheit	x	
Tiere und Pflanzen	x	
Boden		x
Wasser	x	
Luft/Klima	x	
Landschaft	x	
Kultur- und Sachgüter	x	



7. Prüfung von Varianten/alternativen Lösungsmöglichkeiten/Standorten

Mit der jetzigen Standortwahl werden erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden. Die Ausweisung des Industriegebiets an dieser Stelle wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Für den ausgewiesenen Geltungsbereich ist die Anbindung an bestehende Industriegebiete gegeben.

Der Eingriff ist durch die Rodung von Waldflächen nicht unerheblich, jedoch führt die Lage innerhalb des Waldgebietes zu einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch das angrenzende Industriegebiet besteht bereits eine „Vorschädigung“ des Bereichs, die Fernwirkung wird nicht verändert.

Alternative, realisierbare Standorte im Bereich östlich von Sulzbach-Rosenberg finden sich nicht.

8. Eingriffsregelung/Grünordnung

8.1 Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehene Durchgrünung des Industriegebiets führt zu einer Minimierung des Eingriffs.

Analog zum rechtsverbindlichen Bauleit- und Grünordnungsplan „Industriepark Ost BA II“ sollen auch im dritten Bauabschnitt die Waldstrukturen durch die Erhaltung eines ca. 20 m breiten Waldstreifens innerhalb des Geltungsbereichs sichtbar und wirksam bleiben. Die Bestandssituation von ca. 7,6 ha Waldfläche und ca. 3,7 ha landwirtschaftlich genutzter Wiesen- und Ackerflächen erfordert, im Sinne des Waldvernetzungssystems, mit angrenzenden Waldflächen verbunden zu werden, wodurch der ganzheitliche Charakter der landschaftlichen Umgebung auch visuell spürbar bleiben soll. Ziel ist es, die durch Abholzung offenliegenden Waldränder durch eine dreireihige Waldmantelpflanzung zu schützen. Nachdem die topographische Lage des Areals von einem nach Südwesten hängendem Gefälle gezeichnet ist, wird entlang des Waldrandes ein Grabensystem erstellt, welches die anfallenden Oberflächenwässer sammelt, zur Versickerung dient und in ein Regenrückhaltebecken im südlichen Abschnitt innerhalb des Geltungsbereiches mündet. Die errichteten Gräben, welche in Begleitung der mit hammerartiger Ausbildung gezeichneten Stichstraße Oberflächenwasser transportieren, überqueren ab dem südlichen Wendehammer das Baugrundstück und enden ebenfalls im zu errichtenden Regenrückhaltebecken. Im Falle einer potenziellen Übersättigung der Speicherkapazität wird das überschüssige Wasser dem Herbstwiesengraben zugeführt und abgeleitet.

Zusätzlich sind Baumpflanzungen sowie Gehölze entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.



Ebenso werden Gehölzgruppen entlang der Entwässerungsgräben gesetzt. Die Rückhaltebecken werden sowohl im Niedrigwasserbereich als auch in wechselfeuchten Bereichen mit Initialbepflanzung versehen.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße Rosenberg-Hahnbach stellt ein bepflanzter Streifen von 6 m Breite die räumliche Begrenzung des Straßenraumes dar. Der vorhandene Stangen-Wald-Bestand wird in diesem Bereich gerodet und mit heimischen Pflanzenarten lt. Beiliegender Liste bepflanzt. Der bisherige Lichtungsbereich wird entsprechend mit Bepflanzung ergänzt.

8.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß der im Landkreis üblichen Vorgehensweise ist die Ausgleichsregelung laut „Leitfaden“ des LFU durchzuführen.

Es ist nachzuweisen auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleiches sind diese Maßnahmen unumgänglich.

8.2.1 Eingriffsermittlung

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme von Boden und von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

Die Nutzungsflächen sind derzeit land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Boden	Wasser	Tiere und Pflanzen	Klima / Immissionen	Landschaftsbild	Mensch, Kultur- und Sachgüter
Erhebliche Auswirkungen	Kaum Auswirkungen	Kaum Auswirkungen	Kaum Auswirkungen	Mäßige Auswirkungen	Kaum Auswirkungen

Hinsichtlich der o.g. Schutzgüter ist die Baufläche im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Gebiet mit geringer Bedeutung zu bewerten (Kategorie I).

Der Bereich der forstwirtschaftlichen Nutzung ist als Gebiet mittlerer Bedeutung einzustufen (Kategorie II)

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrads ist die Industriegebietsfläche hinsichtlich der Eingriffsschwere dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zuzuordnen.



Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland	Feld A1 0,3 - 0,6
Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung: Nicht standortgerechte Erstaufforstungen und Wälder	Feld A II 0,8 – 1,0

Aufgrund der vorgesehenen umfangreichen Grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Baugebiets ist im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung der Faktor 0,3 anzusetzen und für die Waldbereiche der Faktor 0,8.

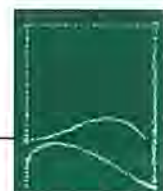
Auszugleichen sind:

Eingriffsermittlung lt. „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“, Leitfaden des StMLU, 2003

Eingriff	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Punkte
Ausweisung Industriegebiet auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen: Ackerland	27.600 m ²	- 0,30	- 8.280
Grünland	7.750 m ²	- 0,30	- 2.325
Ausweisung Industriegebiet auf forstwirtschaftlich genutzten Flächen	59.230 m ²	- 0,80	- 47.384
Gesamt			- 57.989

Im Bereich des zu erhaltenden Waldstreifens entlang der West- und Südgrenze erfolgt kein im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichender Eingriff.

Der entlang der Industriestraße zu rodende (Stangenwald) und mit standortgerechten Arten neu zu bepfanzende 6 m breite Streifen wird ebenfalls als eingriffsneutral eingestuft.



8.2.2 Ausgleichsermittlung

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Ausweisung des Industrieparks entstehenden Eingriffs wird bei Beginn der Erschließung fällig.

Im Baugebiet

Ausgleich	Fläche	Faktor	Punkte
Aufwertung des neu geschaffenen Waldrands durch Schaffung eines neuen Waldsaums mit ca. 3 m Sukzessionsstreifen, Flächen in Privatbesitz Breite gesamt ca. 20 m, Länge ca. 300 m	16.870 m ²	0,1	1.681
Bepflanzung des bisher nicht bewaldeten Abschnitts entlang der Industriestraße mit Busch- und Kleingehölzgruppen, Breite ca. 6 m, Länge ca. 62 m	2.270 m ²	1,0	2.270
Gesamt	19.140		3.951



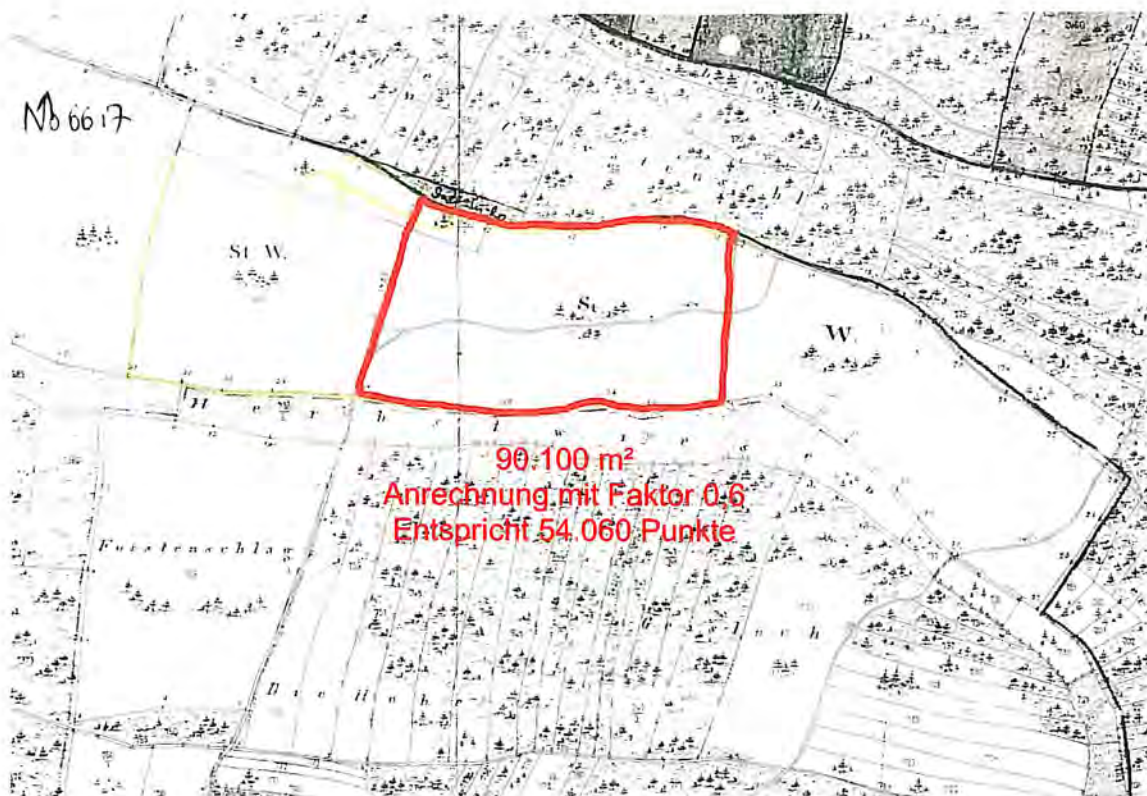
Externer Ausgleich

Der externe Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Sulzbach-Rosenberg, dem derzeit die entsprechende Fläche aufgebucht wird.

Es handelt sich um Waldgrundstücke, die in Besitz der Stadt Sulzbach-Rosenberg sind, die durch Umbau des vorhandenen, nicht standortgerechten Nadelwaldes aufgewertet werden.

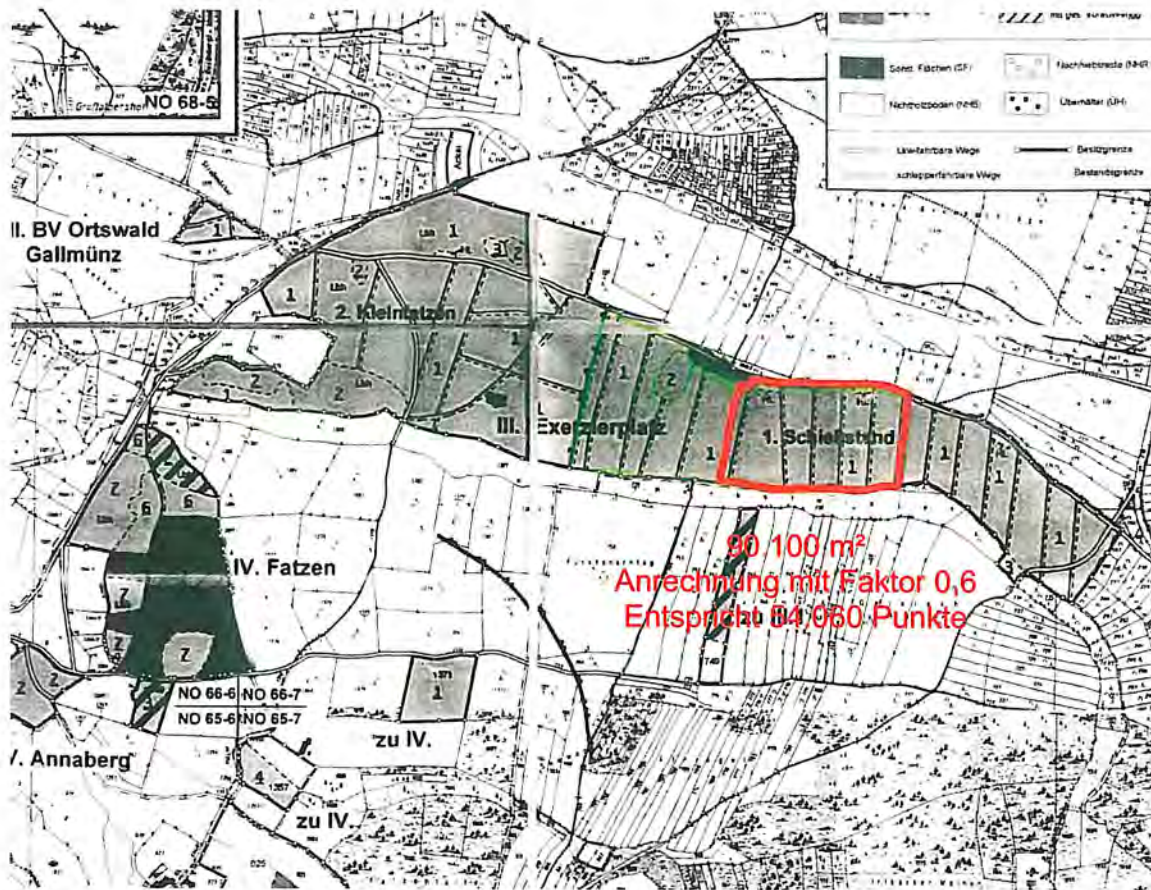
Die Flächen liegen nordöstlich von Sulzbach-Rosenberg, am Verbindungsweg zwischen der Straße Unterschwaig-Hahnbach und Gallmünz. Es handelt sich um den Stadtwald Sulzbach-Rosenberg III¹F.F. mit einer Fläche von insgesamt 18,5 ha (gelbe Markierung).

Als Ausgleich ist nur eine Teilfläche (90.100 m² bzw. 54.060 Punkte) erforderlich, die von Osten beginnend erbracht wird. Die vorgesehene Ausgleichsfläche (rote Markierung) beginnt damit in etwa bei Kilometrierung 15,5 und endet bei ca. 10.



Ausschnitt Karte FF M 1:5000, Verkleinerung ohne Maßstab





Ausschnitt Karte FF, M 1:10 000, Verkleinerung ohne Maßstab

Derzeit sind die vorgesehenen Flächen mit 90 % Kiefern und 10 % Fichten bestockt. Der Kiefernbestand weist ein Alter von ca. 40-50 Jahren auf, die Fichten treten als Unterwuchs auf.

Es handelt sich beim Bestand *nicht* um Flächen im Sinne des Art. 13 d (Wärmeliebender Kiefernwald) sondern um standortfremde Bestände.





Bestand, Aufnahme am 27.07.2006

In Abstimmung mit der Forstbehörde und der und der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Dobmeier) sind in den Flächen folgende Maßnahmen vorgesehen:

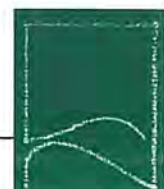
- Entnahme von 30-40 % der Kiefern mittels Harvester
- Errichtung von Gassen

Nach ca. 10-15 Jahren

- Nachpflege und punktuelle Pflanzung, besonders an den Rändern

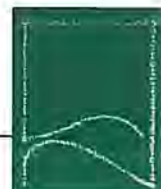
Ziel der Maßnahme ist eine bessere Belichtung des Bodens und damit eine Unterstützung der natürlichen Entwicklung der Flächen. Natürlicher Anflug wird gezielt gefördert.

Maßnahme	Fläche	Faktor	Punkte
Waldumbau Nadelwald in Mischwald durch Einzelstammentnahme	90.100 m ²	0,6	54.060
Gesamt	90.100 m ²		54.060



8.2.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

	Punkte
Eingriff	- 57.989
Ausgleich im Baugebiet	3.951
Externer Ausgleich	54.060
Gesamt	22



8.2.4 Ausgleichskosten

Ausgleich im Baugebiet

Die Flächen befinden sich in Besitz des Bauwerbers, die Maßnahmen sind ebenfalls durch diesen durchzuführen und zu finanzieren.

Fläche in Privatbesitz		0,00 €
Bruttokosten		0,00 €

Externer Ausgleich

Grunderwerb	Nicht notwendig Stadteigentum trägt sich durch Gewinn aus Holzvermarktung	0,00 €
Waldumbau		0,00 €
Bruttokosten		0,00 €



9. Monitoring/geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Überwachungsmatrix:

Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild

Was?	Wann?	Wer?	Wie?
Pflanzung/Zustand der Randeingrünung und Waldsaumpflanzung	Alle 3-5 Jahre	Stadt Sulzbach-Rosenberg/Untere Naturschutzbehörde	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der zu pflanzenden Bäume	Alle 3-5 Jahre	Stadt Sulzbach-Rosenberg/Untere Naturschutzbehörde	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften des Grünordnungsplans auf den Privatparzellen	Alle 3-5 Jahre	Stadt Sulzbach-Rosenberg/Untere Naturschutzbehörde	Begehung/ Dokumentation



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

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich ist und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, können nicht alle Kenntnislücken im Rahmen des Umweltberichts geschlossen werden.



11. Zusammenfassung

Das einleitende Screening hat ergeben, dass für das geplante Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gegeben ist.

Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Zu prüfende Aspekte/Schutzgüter	Umweltzustand/ Empfindlichkeit	Wirkungen der Planung/ Erheblichkeit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Mensch/Gesundheit	Mäßig	gering	vorhanden
Tiere und Pflanzen	Mäßig	gering	vorhanden
Boden	Mäßig	erheblich	vorhanden
Wasser	Gering	gering	vorhanden
Luft/Klima	Mäßig	gering	vorhanden
Landschaft/Erholung	Mäßig	mäßig	vorhanden
Kultur und Sachgüter	Nicht vorhanden	Unerheblich	vorhanden
Abfälle/Abwasser		Erheblich	vorhanden
Regenerative Energien		Wird empfohlen	



12. Impressum

Verfasser Grünordnung/Umweltbericht:	Landschaftsarchitekt Manfred Neidl Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel.: 09661 / 10 47 – 0 Fax: 09661 / 10 47 – 8 Neidl.M@t-online.de www.neidl.de
Auftraggeber :	Stadt Sulzbach-Rosenberg Stadtbauamt Rathausgasse 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel.: 09661/510-201 Fax: 09661/510-178
Quellen :	<p>BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003</p> <p>BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach. Stand 2001</p> <p>BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. 1. Auflage, Berlin 2005</p> <p>KNOCH, K.: Klimaatlas von Bayern. Bad Kissingen, 1952</p> <p>KÖPPEL ET AL: Praxis der Eingriffsregelung. Stuttgart 1998</p> <p>KUNZE, R. ET AL: BauGB Novelle 2004. Weka Media GmbH & Co KG, Kissing, 2004</p> <p>SEIBERT, P.: Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht. 1968</p>

