

GEMEINDE NEUKIRCHEN

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

U m w e l t b e r i c h t

Stand: Pegnitz, den 13.11.2018

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) Kellermann Kai
Landschaftsarchitekt

Kellermann:Landschafts:Architektur

Robert-Koch-Str. 13 91257 Pegnitz Tel. 09241/809545 3 Fax 09241/91588 www.kellermann-landschaftsarchitektur.de

Inhalt

1	Einleitung	1
	1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	1
	1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	2
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
	2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene	4
	2.2 Schutzgut Boden	5
	2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	7
	2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
	2.5 Schutzgut Landschaft	10
	2.6 Schutzgut Mensch	11
	2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
	4.1 Vermeidung und Verringerung	14
	4.2 Ausgleich	15
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
9	Abbildungen	21
10	Quellen	22

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In ihrer Gemeinderatssitzung vom 25.04.2017 hat die Gemeinde Neukirchen für eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1510, Gemarkung Neukirchen, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m² die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Anlass der Planaufstellung besteht darin, dass die Gemeinde Neukirchen über ein nur geringes Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten verfügt. Vorhandene Versorgungsstrukturen weisen darüber hinaus nicht ausreichende Parkmöglichkeiten vor, um eine ortsnahe und gut zu erreichende Versorgungsmöglichkeit für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Um diese Situation zu verbessern, bemüht sich die Gemeinde Neukirchen schon seit Jahren um einen neuen Standort für einen Lebensmittelmarkt. Ziel der Ansiedlung des untersuchten Lebensmittelmarktes ist es daher, die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde Neukirchen zu stärken und den Abfluss von Kaufkraft in umliegende Gemeinden zu reduzieren. Bei der Gemeinde Neukirchen handelt es sich um ein Grundzentrum im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Die weit verzweigte Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von gut 45 km² mit insgesamt 35 Ortsteilen und rund 2.700 Einwohnern, von denen rund 1.700 im Hauptort Neukirchen leben.

Für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde eine Fläche im zentralen Ortsteil und somit im Siedlungs- und Versorgungskern der Gemeinde Neukirchen gewählt. Die Fläche befindet sich zwar am Rand des Siedlungs- und Versorgungskerns, jedoch im direkten Anschluss an bereits bebaute Fläche. Andere Flächen stehen für eine Ansiedlung nicht zu Verfügung. Die erstellte Analyse über alternative Potentialflächen wird unter Gliederungspunkt 5 beschrieben.

Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

- Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans eingehalten. Als relevante Ziele des LEP seien die Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen, die Schaffung eines Angebots zur Grundversorgung der Einwohner sowie die gute Erreichbarkeit zentralörtlicher Einrichtungen genannt. Mit der Ausweisung der gewählten Fläche wird auch den Zielen des Flächensparens und der Vermeidung von Zersiedelung Rechnung getragen. Ferner entspricht die gewählte Fläche der Zielsetzung des LEP, dass Einzelhandelsgroßprojekte an einem städtebaulich integrierten Standort zu erfolgen haben. Da die gewählte Fläche unmittelbar an einen Siedlungsbereich des Hauptortes Neukirchen anschließt, ist der Standort gemäß LEP als städtebaulich integriert zu betrachten.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet in der Bundesrepublik Deutschland die rechtliche Basis für die Schutzgüter Natur und Landschaft und die Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege. Laut § 2 BNatSchG soll jeder nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen und sich so verhalten, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden. Unter den Gliederungspunkten 2.1 bis 2.6 werden die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen des Bauvorhabens werden in Punkt 4 behandelt.

- Bundes-Immissionsschutzgesetz

Durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz als Genehmigungsrecht für Industrie- und Gewerbeanlagen sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft vermieden und vermindert werden. Dabei ist das Ziel, ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen. Zur besseren Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens hinsichtlich Emissionen wurde im Rahmen des vorhaben-

bezogenen Bebauungsplans vom Büro Planwerk eine Verkehrsbegutachtung inkl. Prognosen zu erwartender Besucherzahlen (und damit verbundenem KFZ-Aufkommen) erstellt. Die Ausführungen werden zusammengefasst unter Gliederungspunkt 2.1.

Da zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem benachbarten Wohngebiet „Wiesengrund“ ein immissionsschutzfachliches Konfliktpotential besteht, wurde von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Rahmen der Studie werden zudem Maßnahmen definiert um sicherzustellen, dass die Richtwerte der TA Lärm zu tages- und Nachtzeiten eingehalten werden. Die Ausführungen werden zusammengefasst unter Gliederungspunkt 2.6.

- Wasserhaushaltsgesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz betrifft die Benutzung und den Schutz der Gewässer, also oberirdische Gewässer, Küstengewässer und auch Grundwasser. Das Bauvorhaben liegt in keinem Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet oder in einem sonstigen wassersensiblen Bereich. Zur Einschätzung der Grundwassersituation gibt der geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft Auskunft. Ein Konzept zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser wurde von der Gemeinde zusammen mit dem Baureferat des Landratsamts erarbeitet. Die Ausführungen werden zusammengefasst unter Gliederungspunkt 2.3.

- Biotopkartierung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind keine kartierten Biotopflächen ausgewiesen. Die nächst gelegene kartierte Biotopfläche ist ein Gehölzbestand auf Fl.Nr. 517/3, etwa 120 m im Westen des Plangrundstücks gelegen. Von der geplanten Maßnahme ist das Biotop nicht betroffen.

- Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen

- FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans weder ausgewiesen noch gemeldet.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden gemäß Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, herausgegeben von der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen, liegen zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt bereits detaillierte Fachgutachten vor. Die nachfolgenden Ausführungen zu den Schutzgütern entsprechen daher weitestgehend den Formulierungen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Naherholungsgebiete oder Frischluftschneisen sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen, da die Baumaßnahme am Ortsrand stattfinden soll. Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen Vorbelastungen durch die Kreisstraße AS39 und die Bahnstrecke Sulzbach-Rosenberg – Hersbruck. Gerade die Kreisstraße AS39, die auf Höhe des Baugrundstücks den Namen Etzelwanger Straße trägt, weist mit 2.030 KFZ pro Tag in Richtung Ortsmitte und 1.890 KFZ pro Tag in Richtung Etzelwang eine starke Frequentierung auf. Die Zahlen basieren auf einer Verkehrszählung im Oktober 2017.

Auswirkungen: Durch die Anlage eines Lebensmittelhandels ist damit zu rechnen, dass sich die KFZ-Bewegung erhöhen. Eine Prognose über den zu erwartenden Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes kann der Verkehrsbeurteilung des Nürnberger Büros Planwerk entnommen werden. Im Rahmen der Untersuchung wurden Verkehrszählungen durchgeführt und Prognosen gestellt bezüglich zu erwartender Kundenzahlen. Diese liegen bei einem durchschnittlichen Einkaufswert von 15 € bei wöchentlich 6.500 Kunden und bei einem durchschnittlichen Einkaufswert von 10 € bei wöchentlich 9.800 Kunden. Es wird angenommen, dass 85% der Kunden mit dem PKW anfahren. Im Rahmen der Untersuchung, wie sich das geplante Vorhaben auf die Kreuzung Etzelwanger Straße / Im Wiesengrund / Zufahrt Bauhof auswirkt, wird dargelegt, dass in den Spitzenzeiten zwischen 7.00 und 8.00 Uhr und 16.15 und 17.15 Uhr zwi-

schen 1,5 und 0,5 KFZ-Bewegungen pro Minute durch den geplanten Lebensmittelmarkt generiert würden.

Dem gegenüber steht die hohe bestehende Frequentierung der Etzelwanger Straße mit ca. 2.030 KFZ pro Tag in Richtung Osten / Ortsmitte und rund 1.890 KFZ pro Tag in Richtung Westen / Etzelwang. Dennoch ist mit der nutzungsbedingten Verkehrszunahme eine Erhöhung der Schadstoffimmissionen verbunden.

Durch großflächige Bodenversiegelung, die auf dem Plangrundstück mit dem Bau eines Lebensmittelmarktes einhergeht, reduziert sich auch die Verdunstung von Niederschlagswasser, was mit einem Verlust an Kaltluftentstehungsflächen verbunden ist. Daher ist mit einer kleinklimatischen Verschlechterung der Ausgangssituation zu rechnen.

Bzgl. Lufthygiene kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Westwindlage gerade während der Bauphase Emissionen des geplanten Lebensmittelmarktes in das angrenzende Wohngebiet getragen werden.

Ergebnis: Die zu erwartende Menge an Schadstoffemission, die durch den täglichen Betrieb des Lebensmittelmarktes (Kunden und Zulieferer) verursacht wird, stellt eine Verschlechterung der Ausgangssituation dar. Emissionen durch zusätzlich generierten KFZ-Verkehr relativieren sich allerdings in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Kreisstraße AS39, an der das Baugebiet liegt. Aufgrund des hohen Maßes an Bodenversiegelung und einer möglichen Beeinträchtigung der Lufthygiene sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Ein Baugrundgutachten zur Erkundung der örtlichen Bodenverhältnisse wurde von der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH erarbeitet. Gemäß der Geologischen Karte gk6435b, bereitgestellt vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, ist im Bereich des Baufeldes mit lehmigen Böden zu rechnen, was auch den Darstellungen im vorliegenden geotechnischen Bericht entspricht. Gemäß Stellungnahme des Bergamtes / Regierung von Oberfranken befindet sich das Bauvorhaben in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Hinweise auf mögliche Überreste des ehemaligen Bergbaus wurden im Rahmen der Geländeerkundung durch die IMH allerdings nicht gefunden. Werden im Zuge des Baugrubenaus-

hubs Hinweise auf Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu informieren. Das Baugrundstück besitzt eine Größe von etwa 5.000 m², von denen bei Einhaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0.8 etwa 4.000 m² überbaut und somit versiegelt werden.

Auswirkungen: Aufgrund der vorhandenen Bodenzusammensetzung und der bodenmechanischen Eigenschaften sind die anstehenden Lehmböden zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerklasten sowie als Erdplanum von befestigten Außenanlagen nicht geeignet. Je nach Tiefenlage der Bauteile und deren Gründungsart sowie der Ausbildung der befestigten Flächen in Außenanlagen wird ein größerer Bodenaustausch unter den Bodenplatten des Gebäudes bzw. unter Oberkante der befestigten Außenanlagen notwendig werden.

Baubedingt werden daher große Flächen des Plangrundstücks verändert. Die Anlage von Gebäude, Zufahrt und Erschließung (versiegelte Flächen) wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,08 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan begrenzt.

Aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrsflächenbeanspruchung durch KFZ-Verkehr ist davon auszugehen, dass Zufahrt und Fahrgassen asphaltiert und somit versiegelt werden. Die ausgewiesenen Bereiche für Kfz-Stellplätze werden üblicherweise in Pflasterbauweise ausgeführt, wobei aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse die Verwendung sickerfähiger Pflastersysteme obsolet wird. Die Zufahrt zur Restfläche von Fl.Nr. 1510 entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll in wassergebundener Bauweise als Schotterweg ausgebildet werden, was eine Teilversiegelung der betroffenen Fläche mit sich bringt. Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Auswirkungen von Bodenaustausch und Versiegelung erhebliche Umweltauswirkungen, da durch die Versiegelung ein dauerhafter und vollständiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen und zudem ein Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche erfolgen. Darüber hinaus bestehen zwischen dem Schutzgut Boden und den übrigen Schutzgütern enge Wechselwirkungen, da Boden als Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen dient.

Eng verknüpft mit dem Schutzgut Boden ist ebenso das Schutzgut Fläche. Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in bebaute Fläche begründet sich im vorliegenden Fall jedoch durch das Fehlen geeigneter Flächen zur Nachverdichtung oder Innenentwicklung im Ortskern. Zudem soll durch die

Festsetzungen einer GRZ (0,8) sowie einer maximalen Grundfläche von 1.350 m² und einer Verkaufsfläche von 850 m² die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen auf das nötigste Maß beschränkt werden.

Ergebnis: Es sind auf Grund großflächiger Versiegelung und des notwendigen Bodenaustauschs im Bereich aller versiegelten Flächen anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung:

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet oder in einem sonstigen wassersensiblen Bereich. Über den Grundwasserstand im Bereich des Plangrundstücks gibt der geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH Auskunft. Im Rahmen der durchgeführten Erkundung mittels Kleinarrammbohrung und schwerer Rammsonde bis zu einer Tiefe von 7 Metern unter Geländeoberkante wurde kein Grund- / Schichtwasser angetroffen.

Oberflächenwasser: Im Norden des Plangrundstücks, kommt ein lineares Gewässer vor, der Etzelbach. Beim Etzelbach handelt es sich um einen Wildgraben / ein Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Begehung im April 2017 führt er kein Wasser. Neben dem Bauhof befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf zum Etzelbach. Im Rahmen des geotechnischen Berichts der IMH wurde geprüft, ob eine ortsnahe Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich ist.

Auswirkungen:

Auf der gesamten Fläche wird durch Bodenaustausch und Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Laut geotechnischem Bericht der IMH ist eine örtliche Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswassern nicht möglich, da die erkundeten Böden deutlich geringere Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) aufweisen, als es für eine Versickerung erforderlich wäre.

Nach Absprache mit dem Baureferat des Landratsamts ist daher vorgesehen, das Oberflächen- und Niederschlagswasser alternativ dem, gegenüber der Etzelwanger Straße liegenden, Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 1500 zuzuführen, wo es zentral gesammelt wird. Der Überlauf des Regenrückhaltebeckens mündet in den Etzelbach. Die wasserrechtliche Erlaubnis der bestehenden Anlage endet am 31.12.2026. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weiden wird aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Einleitung in das Regenrückhaltebecken eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht erforderlich.

Bei einer Einleitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers in das Retentionsbecken, wird allerdings die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangrundstücks selbst erheblich reduziert. Das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser steht hier in engen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Klima und Boden. So reduziert sich durch den erhöhten Oberflächenabfluss die Verdunstungsrate von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, was zu einer klein-klimatischen Verschlechterung der Situation führt, wie unter 2.1 beschrieben.

Mit einem Eindringen des Baukörpers in Grundwasser führende Bodenschichten ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu rechnen, da ein Kellergeschoss nicht vorgesehen ist und im Rahmen des Geotechnischen Berichts keine grundwasserführenden Schichten erschlossen wurden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser ist bau- und anlagebedingt aufgrund des hohen Maßes an Bodenversiegelung mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut werden als gering eingestuft.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangrundstück unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Wiesenfläche, die regelmäßig gedüngt und mehrmals im Jahr gemäht wird. Sowohl das Plangrundstück selbst, als auch dessen Grenzbereiche weisen keine Gehölzstrukturen auf.

Die Wiesenfläche selbst setzt sich aus dem ortsüblichen Arteninventar zusammen.

Eine Kartierung bedrohter Tier- und Pflanzenarten liegt für den räumlichen Geltungsbereich des Plangrundstücks nicht vor. Auch sind in seiner direkten Umgebung im Flächennutzungsplan

keine Biotopstrukturen verzeichnet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde bislang nicht erstellt. Vorbelastungen bestehen durch regelmäßigen Düngereintrag sowie durch die angrenzende Kreisstraße AS39 mit örtlichem und überörtlichem Verkehrsaufkommen.

Auswirkungen: Ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche wird bei Realisierung des Lebensmittelmarktes mit Verkehrsflächen der Bebauung weichen, was einen Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere, vor allem Kleinsäuger und Insekten, mit sich bringt.

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme im April 2017 wird ein Bestand an Pflanzenarten nach Anhang IV B) der FFH-Richtlinie als unwahrscheinlich eingeschätzt. Das Vorkommen von Wiesenbrütern nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, der angrenzenden AS39 sowie der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls als sehr unwahrscheinlich eingestuft. Aufgrund des Fehlens jeglicher Gehölz- oder Gebäudestrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann zum aktuellen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Bauvorhaben ein Verlust an Brut-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitaten zu befürchten ist oder die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Vertiefende Untersuchungen wären im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen.

Entlang der Süd-, Ost- und Westgrenze sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von heimischen Baum- und Straucharten vor, was den Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen teilweise kompensiert bzw. neue Strukturen schafft, die auf dem Grundstück bislang nicht vorhanden waren. Es bestehen allerdings enge Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Flora / Fauna.

Ergebnis: Durch den hohen Grad an Bodenversiegelung findet auch ein Eingriff für das Schutzgut Flora / Fauna statt, da große Flächen belebten Oberbodens durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen beseitigt werden. Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut werden daher als mittel eingestuft. Da der Ausgangszustand von geringer Wertigkeit für das Schutzgut ist, ist bau- und betriebsbedingt von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Landschaftsbild im Bereich des Bauvorhabens wird geprägt durch Grünland, Acker- und Waldflächen sowie vereinzelte Gehöfte als Teil einer Streusiedlungs-Struktur. Geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gehen mit der nahe gelegenen Bahntrasse einher.

Auswirkungen: Der Höhenverlauf des Plangrundstücks macht Bodenmodellierungen notwendig. Im Nord-Süd-Verlauf wird Bodenabtrag notwendig, um eine praktikable Gefällesituation im Bereich der Parkplätze und einen barrierefreien Zugang zum Lebensmittelmarkt zu erreichen. In Folge der Bodenmodellierung liegt das FFB-Niveau des Lebensmittelmarktes im Bereich der Südfassade zwischen ca. einem und ca. drei Meter unterhalb der angrenzenden Geländehöhen. Die maximale Oberkante des Daches liegt bei 444 m üNN bzw. in einem Teilbereich bei 442 m üNN, das südlich angrenzende Gelände liegt in Ost-West-Verlauf zwischen 440 und 438 m üNN. Die Firsthöhen der angrenzenden Wohngebäude „Im Wiesengrund 4 und 6“ liegen bei ca. 447 m üNN, die Firsthöhen der Nebengebäude diese Wohnhäuser liegen zwischen 443 m üNN und 444 m üNN. Durch die Beschränkung der maximalen Höhe des Baukörpers auf 444 üNN bzw. 442 üNN wird sichergestellt, dass der Baukörper die benachbarten Wohngebäude nicht überragt und dass die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Die Dachform kann gem. vorhabenbezogenem Bebauungsplan als Pultdach mit max. 15° Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden. Als Dachfarben werden die ortüblichen Farben Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz zugelassen.

Durch die Lage im Tal am Ortsrand und die vorgesehenen Bodenmodellierungen werden durch die Planung weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Der großvolumige Baukörper steht allerdings im Kontrast zur wesentlich kleinteiligeren Bebauung des angrenzenden Wohngebiets. Die angestrebte gewerbliche Nutzung korrespondiert mit der des gegenüberliegenden Bauhofs, der seinerseits über größere, versiegelte Flächen verfügt.

Da das Gebäude nach Süden hin tiefer liegt, als das angrenzende Gelände und der Bebauungsplan außerdem eine Objekteingrünung mittels Bäumen und Strauchgruppen vorsieht, können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden.

Die Liste der zur Auswahl stehenden Gehölze beinhaltet ausreichend großkronige Arten um eine wirkungsvolle Eingrünung zu erreichen.

Ergebnis: Das Landschaftsbild am Westrand der Gemeinde Neukirchen erfährt durch die geplante Bebauung und deren Dimensionierung bau- und betriebsbedingt eine Beeinträchtigung. Anlagebedingt ergeben sich aufgrund des großvolumigen Baukörpers mit den zur Straße hin vorgelagerten Parkplätzen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Verträglichkeit des Vorhabens, Lärmimmissionen)

Beschreibung:

Erholung: Gebiete zur Naherholung der Bevölkerung sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

Lärmemission:

Zwischen dem benachbarten Wohngebiet und dem geplanten Lebensmittelmarkt besteht ein immissionsschutzfachliches Konfliktpotential, das von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erörtert und bewertet wurde.

Als potentielle Immissionsorte in der Nachbarschaft werden in der Studie folgende Bereiche untersucht:

- die Wohngebäude auf den östlichen Nachbargrundstücken (Im Wiesengrund), die gem. rechtskräftigem Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ eingestuft sind.
- Gebäude südlich und westlich des Plangrundstücks, die gem. Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind und somit als „Mischgebiet“ betrachtet werden.

Für beide Gebietstypen gelten nach TA Lärm unterschiedliche Immissionsrichtwerte für Tages- und Nachtzeiten, die von der einwirkenden Gesamtbelastung eingehalten werden müssen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach wurde festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der östlichen Wohnbebauung um mindestens 3 db(A) und an der Nordfassade des Wohnhauses „Im Wiesengrund 2“ um 6 db(A) unterschritten werden sollen.

Folgenden Betriebszeiten des geplanten Lebensmittelmarktes werden der Untersuchung zugrunde gelegt:

Lebensmittelmarkt und Backshop: Montag bis Samstag, 6.00 – 22.00 Uhr

Backshop: Sonn- und feiertags, 7.00 – 11.00 Uhr

Untersucht werden im Folgenden Lärmemissionen durch Warenanlieferung, Parkplatzbetrieb, Einkaufswagensammelboxen, technische Anlagenkomponenten (Heizung, Verflüssiger und Kälteanlage), Spitzenpegel und sonntägliche Öffnung der Bäckereifiliale.

Auswirkungen Lärmemission:

Die Immissionspegelberechnung zeigt auf, dass die Anforderungen an den Wohnhäusern „Im Wiesengrund 2 und 4“ zur Tagzeit ohne Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden. Die Überschreitungen werden im Wesentlichen durch den Parkplatzlärm verursacht. Eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit einer Oberkante von 2,60 m über OK Parkplatz wird daher notwendig. Das bewertete Schalldämmmaß der Lärmschutzwand muss $R_w \geq 20$ dB betragen.

Die Untersuchung zeigt weiterhin auf, dass im Falle einer Nachtanlieferung durch LKW die Richtwerte zur Nachtzeit nicht eingehalten werden könnten. Eine Nachtanlieferung ist daher an geplantem Standort nicht zulässig. Die Berechnungsergebnisse für Spitzenpegel zeigen auf, dass eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte zur Tagzeit gegeben ist.

Schließlich beinhaltet das Gutachten noch eine Untersuchung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen. Hierbei wird das durch den Lebensmittelmarkt zusätzliche Verkehrsaufkommen auf Basis der Verkehrsuntersuchung des Büros Planwerk untersucht. Die Berechnung erfolgt in Verbindung mit dem bestehenden Verkehrsaufkommen auf der AS39 und kommt zu dem Ergebnis, dass durch den zusätzlich verursachten Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen beim Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der 16. BImSchV /2.2.2/ die zulässigen Werte an allen Immissionsorten sowohl beim Nullfall als auch beim Planfall eingehalten werden.

Beim Vergleich mit dem Orientierungswert der DIN 18005/2.2.8/ erkennt man, dass dieser Wert bereits beim Nullfall an den Straßennahen Gebäude „Im Wiesengrund 2“ überschritten wird. Bei

den Gebäuden „Im Wiesengrund 1 und 2“ ergeben sich beim Planfall geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes.

Die Pegelerhöhung beträgt im ungünstigsten Fall höchstens 2 dB(A).

Untersucht wurden hier die betroffenen Immissionsorte „Im Wiesengrund 1,2 und 4“ sowie „Neidsteiner Straße 12“. Im Rahmen der Bauleitplanung ist innerhalb der Grenze der Abwägbarkeit ein ausreichender Schallschutz gegeben.

Zusammenfassend stellt die schalltechnische Untersuchung dar, dass folgende Voraussetzungen zur Einhaltung der Richtwerte gegeben sein müssen:

- Anlage einer Lärmschutzwand in beschriebener Höhe und Ausführung
- Fahrgassen des Parkplatzes müssen asphaltiert werden
- Die maximale Netto-Verkaufsfläche beträgt 850 m²
- Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist nicht zulässig
- Von den haustechnischen Anlagen dürfen die in der Schallprognose angesetzten Schallleistungspegel nicht überschritten werden.
- Künftige Wohnbebauung darf nicht unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze des geplanten Lebensmittelmarktes herangerückt werden.

Auswirkungen Geruchsemission:

Von Geruchsemissionen durch den geplanten Lebensmittelhandel ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht auszugehen.

Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der Verkehrssituation:

Wie bereits unter Punkt 2.1 (Schutzgut Klima und Lufthygiene) beschrieben, wurden zwei Gutachten vom Nürnberger Büro Planwerk erstellt, welche die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die örtliche Verkehrssituation, insbesondere auf die Kreuzung Etzelwanger Straße / Im Wiesengrund / Zufahrt Bauhof, und dessen Standortverträglichkeit hinsichtlich Umsatzentwicklung in benachbarten Orten / Ortsteilen untersuchen. Die Gutachten kommen zu dem Fazit, dass es sich beim geplanten Standort um einen bedingt integrierten Standort handelt, eine alternative Fläche in zentralerer Lage aber auch nicht gegeben ist. Ein Standortvorteil ist die Nähe zum Bahnhof. Negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die bestehende Verkehrssituation sind gemäß Gutachten nicht zu erwarten.

Die Untersuchung der Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes hinsichtlich Umsatzentwicklung in benachbarten Orten / Ortsteilen kommt zu dem Fazit, dass der Einzelhandelsumsatz in Neukirchen durch die Ansiedelung des Marktes stark gesteigert werden kann. Hohe Umsatzverlagerungen nach Neukirchen sind in Sulzbach-Rosenberg und in Etzelwang zu erwarten. Bei den übrigen betrachteten Ortsteilen konnten keine bedrohlichen Umsatzverlagerungen ermittelt werden. Starke Auswirkungen werden für die beiden nah-und-gut-Märkte erwartet. Hier wird eine Sortimentsumstellung empfohlen.

Ergebnis: Baubedingt kann durch den Betrieb von Baumaschinen mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut ausgegangen werden. Bei Umsetzung aller im schalltechnischen Gutachten dargestellten Maßnahmen, die zum Einhalten der Werte der TA Lärm führen, kann mit anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch gerechnet werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich örtlicher Verkehrssituation und Entwicklung des Einzelhandels wird in den vorgelegten Gutachten als positiv dargestellt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Weder auf dem Plangrundstück noch in seinem Geltungsbereich befinden sich denkmalgeschützte Gebäudekomplexe, noch ist das Bestehen von Bodendenkmälern bekannt.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird das Plangrundstück mittelfristig weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Da der Flächennutzungsplan Teile der Fläche bereits als Bauland WA und Teile als Bauflächen, die für die Eingrünung vorgesehen sind, darstellt, kann langfristig auch mit einer Bebauung der Fläche gerechnet werden. Diese würde sich vo-

raussichtlich an bestehenden städtebaulichen Strukturen orientieren und einen geringeren Versiegelungsgrad als das geplante Sondergebiet aufweisen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verminderung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ enthalten eine Reihe an Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsschwere auf die unter Punkt 2 beschriebenen Schutzgüter. Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei an dieser Stelle verwiesen.

Vermeidungsmaßnahmen, die auf Flächennutzungsplanebene dargestellt werden können, sind nicht geplant.

4.2 Ausgleich

Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Berechnung ergibt einen Kompensationsbedarf von 2.500 m². Im Geltungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich wird daher in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weilburg zur Gänze auf der Fl.Nr. 325, Gemarkung Mittelreinbach, geleistet. Das Flurstück mit einer Gesamtfläche von 15.470 m² befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Mittelreinbach. Der Ausgleich soll im nördlichen Bereich des Flurstücks geleistet werden. Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die nachfolgend beschriebenen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen der betroffenen Teilfläche beinhalten folgende Entwicklungsziele:

- a) Umwandeln der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland

- b) Pflanzung einer Ostbaumreihe entlang des westlich verlaufenden Feldweges
- c) Ergänzen des Gehölzbestandes im Nordosten der Ausgleichsfläche

Um diese Entwicklungsziele zu erreichen, sind auf Ebene des Bebauungsplans Pflanz- und Pflegemaßnahmen formuliert. Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei an dieser Stelle verwiesen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung wurden mehrere Standorte im Gemeindegebiet für die Ansiedlung von Verkaufsf lächen überprüft und die Ergebnisse in der Potentialflächenanalyse des Büros PlanProBau dargestellt.:



Übersicht Potentialflächen, ohne Maßstab

Potentialgebiet 1:

Am Wildgraben / Bergstraße (Fl.Nr. 431, Gemarkung Neukirchen)

Die Fläche ist grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausreichend und entspräche der städtebaulichen Integration gemäß LEP. Die fußläufige Anbindung an einen Wohnstandort wäre gegeben, jedoch wäre eine Zufahrt über die etwa 4,5 Meter breite Siedlungsstraße Am Wildgraben nicht realisierbar. Ferner stellt sich die Fläche aus Gründen des Hochwasserschutzes und des Naturschutzes als ungeeignet dar.

Potentialgebiet 2:

Etzelwanger Straße / Breslauer Weg (Fl.Nr. 404 und 404/5, Gemarkung Neukirchen)

Die Fläche ist grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausreichend und entspräche der städtebaulichen Integration gemäß LEP. Die fußläufige Anbindung an einen Wohnstandort wäre gegeben. Jedoch zeigt sich der Eigentümer nicht oder nur zu einem sehr hohen Preis verkaufsbereit. Ferner erschweren die Höhenverhältnisse auf dem Grundstück von bis zu +7,50 m über dem Straßenniveau eine wirtschaftliche Bebauung, womit sich die Fläche als ungeeignet darstellt und faktisch nicht zur Verfügung steht.

Potentialgebiet 3:

Erkeldorfer Straße (Fl.Nr. 893/5 und Teilfläche der Fl.Nr. 893, Gemarkung Neukirchen)

Die Fläche ist grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gerade ausreichend, jedoch sieht das aktuelle Baurecht an diesem Standort keinen Einzelhandel vor und eine städtebauliche Integration ist nicht darstellbar. Die fußläufige und verkehrstechnische Erschließung wäre als problematisch aufgrund der Topografie einzustufen. Zudem wäre aufgrund der bestehenden Waldfläche von ca. 1.750 m², die im Rahmen einer Bebauung entfernt werden müsste, mit einem massiven Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen. Die Fläche stellt sich daher als ungeeignet dar.

Potentialgebiet 4: Siedlerstraße / Am Rathaus (Fl.Nr. 392, Gemarkung Neukirchen)

Die Fläche ist grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausreichend und entspräche der städtebaulichen Integration gemäß LEP. Auch eine fußläufige Anbindung an einen Wohnstandort wäre gegeben, allerdings kann die Kundenzufahrt und auch die Anlieferung nur über eine relativ schmale Siedlungsstraße (die Siedlerstraße) oder die Stichstraße zum Rathaus erfolgen. Das aktuelle Baurecht sieht an diesem Standort jedoch keinen Einzelhandel vor. Das

Grundstück ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche / Festwiese dargestellt und wird in unregelmäßigen Abständen für Schausteller der Kirchweih genutzt. Außerdem ist die Fläche aus Gründen des Hochwasserschutzes ungeeignet.

Weitere Informationen zu dieser Potentailflächenanalyse mit Bildmaterial als Anlage 1 zu diesem Umweltbericht.

Der gewählte Standort des geplanten Sondergebiets für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist wegen seiner guten Erschließungsmöglichkeit, der Lage im unmittelbaren Anschluss an einen Siedlungsbereich und der vergleichbar geringen Umweltauswirkungen als die beste der untersuchten Alternativen zu bewerten.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden generell drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht oder nur schwer ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft. Zur Beurteilung des Vorhabens liegen ein Baugrundgutachten, ein Verkehrsgutachten, eine Verträglichkeitsuntersuchung sowie ein schalltechnisches Gutachten vor, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt wurden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen liegt nicht vor. Im Textteil zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nach örtlicher Inaugenscheinnahme daher eine Einschätzung der Situation vorgenommen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans ist in der Regel nicht möglich, da er als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist ein Monitoring im vorliegenden Fall sinnvoll.

Es sei an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ verwiesen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Fl.Nr. 1510, Gemarkung Neukirchen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Anlass der Flächennutzungsplanänderung besteht darin, dass die Gemeinde Neukirchen über ein nur geringes Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten verfügt. Die Gemeinde sucht deshalb schon seit Jahren nach einem geeigneten Standort. Für die Ansiedelung des Lebensmittelmarktes wurde eine Fläche im zentralen Ortsteil und somit im Siedlungs- und Versorgungskern der Gemeinde Neukirchen gewählt. Die Fläche befindet sich zwar am Rand des Siedlungs- und Versorgungskerns, jedoch im direkten Anschluss an bereits bebaute Fläche. Andere Flächen stehen für eine Ansiedelung nicht zu Verfügung, wie im Rahmen einer Potentialflächenanalyse mit vier untersuchten Alternativstandorten dargestellt wird. Die Fläche mit einer Größe von ca. 5.000 m² ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde anteilig als Wohngebiet und anteilig als Bauflächen, die für die Eingrünung vorgesehen sind, dargestellt. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als Sondergebiet dargestellt. Ziel Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Im Süden der Plangrundstücke verläuft hinter landwirtschaftlich genutzten Wiesen, die Bahnstrecke Amberg-Sulzbach - Hersbruck. Im Osten befindet sich das Wohngebiet „Wiesengrund“. Die westlichen Nachbargrundstücke werden landwirtschaftlich genutzt und im Norden verläuft die Kreisstraße AS39, über die das Plangrundstück erschlossen werden soll.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter inkl. der auf Bebauungsplanebene ermittelten Kompensationsfaktoren werden nachfolgen zusammenfassend tabellarisch dargestellt.

Die Berechnung des erforderlichen Kompensationsumfangs gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergibt einen Flächenbedarf von 2.500 m².

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weilburg, kann der Ausgleichsbedarf von 2.500 m² zur Gänze auf der Fl.Nr. 325, Gemarkung Mittelreinbach, geleistet werden. Das Flurstück mit einer Gesamtfläche von 15.470 m² befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Mittelreinbach. Der Ausgleich soll im nördlichen Bereich des Flurstücks geleistet werden. Die genaue Ausformulierung der Ausgleichsmaßnahme(n) erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kompensationsfaktor
Klima / Luftthygiene	mittlere Erheblichkeit (0,55)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,55
Boden	hohe Erheblichkeit (0,6)	hohe Erheblichkeit (0,6)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,57
Wasser	mittlere Erheblichkeit (0,55)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,53
Tiere / Pflanzen	geringe Erheblichkeit (0,5)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,52
Landschaft	geringe Erheblichkeit (0,5)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,52
Mensch (Lärm)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,52
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Durchschnitt				0,535

9 Abbildungen



Abb. 1 (*links*): Blick von Etzelwanger Straße nach Norden entlang der Ostgrenze des Plangrundstücks.



Abb. 2 (*rechts*): Blick von Etzelwanger Straße quer über das Plangrundstück nach Südwest. Hinter der Bebauung verläuft die Bahntrasse.



Abb. 3 (*links*): Blick von Etzelwanger Straße nach Norden zum Bauhof mit Wertstoffhof.



Abb. 5 (*rechts*): Retentionsbecken beim Bauhof mit Überlauf in den Etzelbach.



Abb. 6 (*links*): Etzelbach, links daneben das Bauhofgelände.



10 Quellen

Literatur:

BAUGESETZBUCH, 39. Auflage, in der Fassung vom 1. Juli 2006;

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003, München;

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, www.lfu.bayern.de, Geologische Karten, gk6435b

BUNZEL, ARNO – DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (Hrsg.), Umweltprüfung in der Praxis, 1. Auflage, April 2005, Berlin;

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, zuletzt geändert am 24. Dezember 2002;

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE (BNatSchG), in der Fassung vom 1. März 2010;

IBAS INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH, Neubau eines Lebensmittelmarkts in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg – Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Bericht-Nr.17.91719-b02 vom 12.11.2018.

IMH INGENIEURSGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND GEOTECHNIK MBH, Geotechnischer Bericht, Projektnr. 17141360, 1. Ausfertigung, Cham, 06.06.2017

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung, 2. Auflage, Januar 2007, München;

PLANWERK NÜRNBERG, Begutachtung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, Nürnberg, 13.11.2018

PLANWERK NÜRNBERG, Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, Nürnberg,

Weitere Grundlagen:

- Planungsbüro PPB – PlanProBau, Potentialflächenanalyse, November 2018
- Auskünfte des Planungsbüros PPB – PlanProBau, Pegnitz, März und April 2017
- Auskünfte der Unteren Naturschutzbehörde Lkr. Amberg-Sulzbach, Herr Nefe, März und April 2017
- Auskünfte des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Fachreferat Wasserrecht, Frau Stefan, März 2017
- Auskünfte der Gemeindeverwaltung Neukirchen, Frau Weiß, März und April 2017

ANLAGE 1: Potentialflächenanalyse