Gemeinde Fensterbach

BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Grünordnung

Gewerbegebiet „Dürnsricht-West“

Lage: Bayern, Landkreis Schwandorf, Gemeinde Fensterbach, Ortsteil Dürnsricht (Kartengrundlage https://geoportal.bayern.de/bayernatlas)

Vorentwurf vom 16.04.2019 – Textteil

Der Planfertiger

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 04618-04

Gliederung

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO 5
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 5
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 5
1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen 5
1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
1.4.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) 5
1.4.2 Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO) 5
1.4.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) 5
1.4.4 Zulässige Grundfläche für Baukörper (§ 16 und § 19 BauNVO) 6
1.4.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) 6
1.5 Dachformen 7
1.6 Dachdeckung, Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen 7
1.7 Dachaufbauten, Dachausschnitte 7
1.8 Hauptfirstrichtungen 7
1.9 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe 7
1.10 Stellplätze 7
1.11 Schutzzonen, Pflanzabstände 8
1.12 Allgemeine verbindliche Festsetzungen 8
1.13 Oberboden 8
1.14 Grünflächen, Eingrünung 8
1.14.1 Bepflanzung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen zur (Ortsrand-) Eingrünung 8
1.14.2 Fassadenbegrünung 9
1.15 Artenliste 9
Liste 1 - Großbäume (Bäume 1. Ordnung) 9
Liste 2 - Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung) 9
Liste 3 - Sträucher 9
1.16 Versiegelung 10
1.17 Einfriedungen 10
1.18 Gestaltung des Geländes 10
1.19 Eingriffs-Ausgleichsregelung 10
1.20 Pflege / Unterhaltung 11

2. Hinweise 12
2.1 Sonstige Immissionen 12
2.2 Denkmalschutz 12
2.3 Niederschlagswasser / Entwässerung 12
2.4 Grundwasser 12
2.5 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen 12
2.6 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 13

3. Begründung 14
3.1 Lage 14
3.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss 15
3.3 Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 16
3.4 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans 16
3.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet 17
3.5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 17
3.5.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) 18
3.5.3 Flächennutzungsplan 19
3.5.4 Schutzgebiete 19
3.6 Planverfahren 19
3.7 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 20

3.7.1 Verkehrstechnische Erschließung 20
3.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 20
3.8.1 Lärm / Immissionsschutz 20
3.9 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 21
3.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 22
3.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 23
3.12 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 23
3.12.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen 23
3.12.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 23
3.12.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen, Fassadengestaltung, Hauptfirstrichtungen 23
3.12.4 Stellplätze 24
3.12.5 Schutzzonen, Pflanzabstände 24
3.12.6 Grünordnung 24
3.13 Sonstiges 24
3.13.1 Befreiungen 24
3.13.2 Land- und Forstwirtschaft 24
3.14 Zusammenfassende Erklärung 25
3.15 Anhang 25

4. Umweltbericht 27
4.1 Einleitung 28
4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 28
4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 28
4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 28
4.2.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) 29
4.2.3 Schutzgebiete 29
4.2.4 Landschaftsplan, Flächennutzungsplan Fensterbach 30
4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 30
4.3.1 Natürliche Grundlagen, Topographie 30
4.3.2 Schutzgut Fläche und Boden 31
4.3.3 Schutzgut Klima und Luft 32
4.3.4 Schutzgut Wasser 33
4.3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt 33
4.3.6 Schutzgut Landschaft 36
4.3.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter 37
4.3.8 Wechselwirkungen 38
4.4 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 38
4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 38
4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 39
4.6.1 Vermeidung und Verringerung 39
4.6.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen 39
4.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 44
4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 44
4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 45

Verfahrensübersicht: siehe Planteil der Endfassung des Bebauungsplans

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Höhen baulicher Anlagen (Begriffserklärung) 6
Abbildung 2: Lage des Baugebietes 14
Abbildung 3: Lage zur Autobahn 14
Abbildung 4: Wirksamer FNP 15
Abbildung 5: Ungefähre Lage des Baugebietes 15
Abbildung 6: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung 18
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Fensterbach 19
Abbildung 8: Schutzgebiete 29
Abbildung 9: Höhenlage 30
Abbildung 10: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 31
Abbildung 11: Luftbild mit vorhandener Nutzung (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... November 2018) 34
Abbildung 12: Bestehende Ackerfläche 35
Abbildung 13: Blick auf das Planungsgebiet von Südosten 36
Abbildung 14: Eingriffsfläche (rot schraffiert) 40

Datei: 02__Begründung__03__Umweltbericht_16Apr2019.docx

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8, Abs. 1, 2 und 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO): Die Gebäude sind „mit seitlichem Grenzabstand" zu errichten, wobei die Gebäudelänge höchstens 40 m betragen darf.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO[1] anzuwenden.

Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GRZ 0,8

1.4.2 Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Maximal zulässige Geschoßflächenzahl Gewerbegebiet GFZ 1,6

1.4.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt **maximal II** (zwei).
Grundlage ist die Begriffsbestimmung[2] für „Vollgeschoss" in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

[1] Art. 6 Abs. 5 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B: „(5) [1]Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. [2]..., in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H, mindestens jeweils 3 m."

[2] Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens

1.4.4 Zulässige Grundfläche für Baukörper (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche für Baukörper beträgt **maximal 50 Meter mal 15 Meter**.

1.4.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** (zum Beispiel Gewerbe- und Wohngebäude) beträgt **8,0 m** über der Bezugshöhe 379 m ü. NN (das entspricht ca. 8 Meter bis 10 Meter über dem bestehenden Gelände).

Wandhöhe von Gebäuden: Die Wandhöhe an der Traufseite von Hauptgebäuden darf maximal 8,00 m betragen. Gemessen wird an der ungünstigsten Stelle. Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (zum Beispiel für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

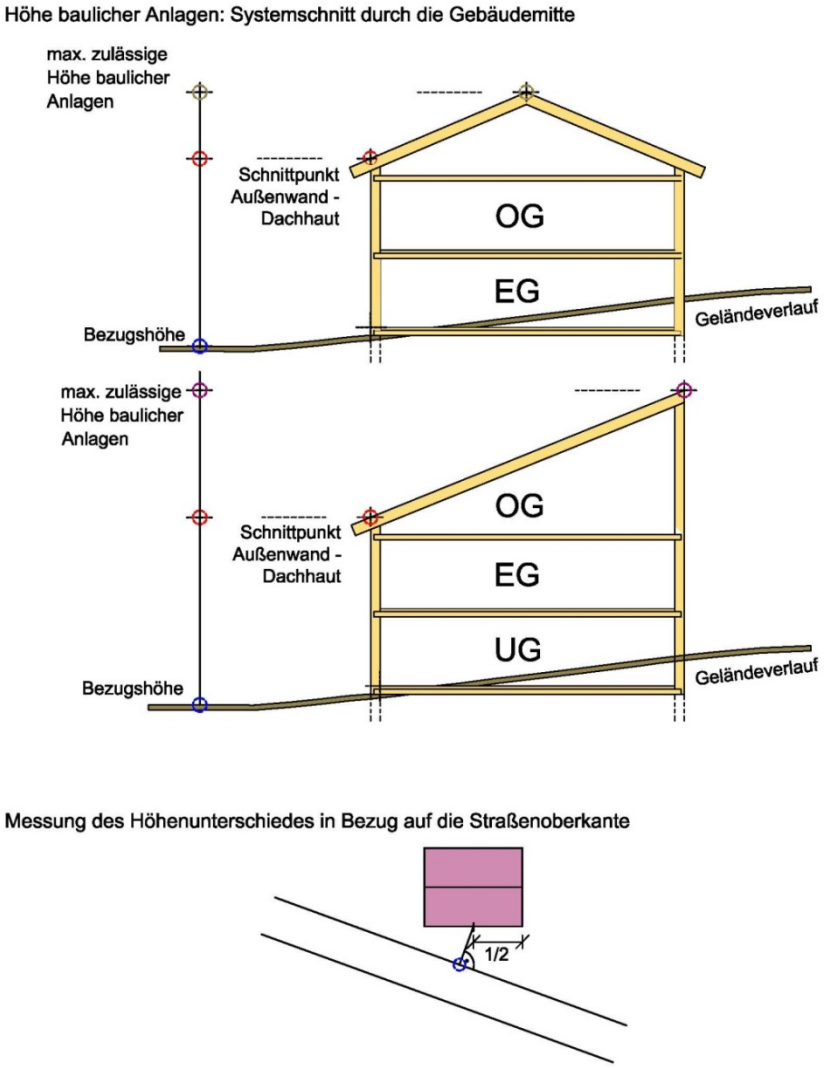

Abbildung 1: Höhen baulicher Anlagen (Begriffserklärung)

2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

1.5 Dachformen

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 27° zulässig.

Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 60 cm am Ortgang bis max. 30 cm möglich.

1.6 Dachdeckung, Sonnenkollektoren / Photovoltaik-anlagen

Metalldacheindeckungen sind ausschließlich in beschichteter Ausführung zulässig, so dass kein Metalleintrag in das abgeleitete Regenwasser erfolgt. Grell farbige oder glänzende farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen. Aufgeständerte (Abstand zur Dachhaut mehr als 10 cm) Solarkollektoren und Solarzellen sind nicht zulässig.

1.7 Dachaufbauten, Dachausschnitte

Dachgauben sind nur auf Bürogebäuden zulässig. Sonstige Dachaufbauten oder Dachausschnitte sind nicht zulässig.

1.8 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.

1.9 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, als Verkleidungen (Trapezbleche, Holz-verschalungen) oder als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) zulässig.
Farbgebung: weiß oder klare Farben nach gestalterischen Konzept. Farbabstimmung erforderlich.
Toranlagen sind nach Dimension und Material gestalterisch einzupassen. Darüber hinaus gilt Art. 8 BayBO.
Fassadengestaltung, Putzfarbe und Putzart der Nebengebäude einer Parzelle haben der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

1.10 Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anzahl und Anordnung von Stellplätzen: Die für den Einzelbetrieb notwendige Anzahl an Stellplätzen ist über die Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993 zu ermitteln. Die Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist um einen Anteil an Besucherstellplätzen zu erhöhen.

Stellplätze können überdacht in Form von Carport oder Garage sein oder nicht überdacht mit versickerungsfähigem Oberflächenbelag. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

1.11 Schutzzonen, Pflanzabstände

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von mindestens 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und unterirdischen Leitungen und Kanälen einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" wird verwiesen.

1.12 Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sind abschließend. Widersprechende Festsetzungen eines vorausgegangenen Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

G r ü n o r d n u n g

1.13 Oberboden

Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden.

1.14 Grünflächen, Eingrünung

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf Grünflächen durchzuführen:

1.14.1 Bepflanzung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen zur (Ortsrand-) Eingrünung

Für die Baum- und Heckenpflanzungen sind Arten gemäß der beiliegenden Artenlisten zu verwenden. Die Bäume sind mindestens in der Größe 3xv, m. B. StU 14-16 cm zu pflanzen, die Sträucher in 2xv, Höhe 60/100 cm. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

An der westlichen Grenze ist wie im Plan dargestellt eine (Ortsrand-) Eingrünung auf Privatgrund zur Einbindung in das Landschaftsbild zu erstellen. Es ist hier eine 3-reihige Gehölzpflanzung mit einzelnen Bäumen vorzusehen. Je 20 m Ortsrand / Grundstücksgrenze ist dabei mindestens 1 Baum zu pflanzen, das Pflanzraster für Sträucher beträgt 1,50 m x 1,50 m. Zu verwenden sind Arten gemäß unten stehender Artenliste.

1.14.2 Fassadenbegrünung

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

1.15 Artenliste

Die Pflanzenarten der folgenden Liste sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sowie der Ortsrandeingrünung zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20%) nicht übersteigen.

Liste 1 - Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss

Liste 2 - Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

Liste 3 - Sträucher

Cornus sanguinea* /**	Hartriegel*
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus**	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum**	Heckenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere

Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

*: Pflanzung im Hausgartenbereich nicht zu empfehlen

**: zurückhaltend verwenden, da im Naturraum „401 Vorderer Oberpfälzer Wald“ nicht standorttypisch.

1.16 Versiegelung

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

1.17 Einfriedungen

Als Einfriedung sind ausschließlich nicht blickdichte Holz- und Metallzäune mit senkrechter Struktur mit einer Höhe von maximal 2,00 m (ab Geländeoberkante) zulässig. Mauern, Gabionenwände oder -stützmauern sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune bis 2,00 m Höhe sind zulässig wenn eine Vor- oder Hinterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als freiwachsende Hecke erfolgt.

An der Westseite des Gebietes ist als Übergang in die freie Landschaft eine mindestens 3-reihige, freiwachsende Hecke anzulegen. Die Arten sind laut beiliegenden Artenlisten zu wählen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Sockel und Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft oder zwischen den Baugrundstücken sind als tiergruppenschädigende Anlagen verboten. Bodenplatten unter Zäunen sind erlaubt, soweit ein ausreichend großer Abstand (5 cm) zwischen Boden und Zaun verbleibt.

Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

1.18 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, oder bis auf Höhe der Straßenoberkante zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Böschungswurzeln bzw. Mauern müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

1.19 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, mitgeteilt werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf, erforderlich. Diese Sicherung ist von der der Gemeinde zu veranlassen.

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende **landschaftspflegerische Maßnahmen** durchzuführen:

Beschreibung Fläche, Fl.Nr.	Gesamtfläche	Maßnahmen
Baugebietseingrünung: A1 - Eingrünungsmaßnahmen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 546; Ziel: Standortgerechte naturnahe Hecke aus heimischen Arten	ca. 435 m²	Pflanzung einer Ortsrandeingrünung mit einer Gesamtbreite von ca. 5 m, Pflanzung von Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern mit vorgelagertem Saumstreifen als Hochstaudenflur(siehe Plandarstellung)
A2 – Biotopvernetzung auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 546, 547, 548, 786 (Schutzstreifen u. A. Ferngas-Leitung); Ziel: extensiv genutztes, blütenreiches Grünland	ca. 1.270 m²	Entwicklung von blütenreichem, extensivem Grünland durch Ausmagerung, Breite: ca. 10 m, ggf. Oberbodenabtrag, zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen.
Eingrünung durch Baumpflanzung auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 546, 547, 548		Pflanzung und Erhalt von 4 bis 6 Großbäumen entlang der Straße

1.20 Pflege / Unterhaltung

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege und bei Bedarf Nachpflanzung dauerhaft sicher zu stellen.

Ausgefertigt*

Fensterbach, den .....

(Gemeinde Fensterbach)

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Christian Ziegler

*: Die Ausfertigung der Endfassung der Satzung dient der Schaffung einer Originalurkunde, zum Nachweis dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenem übereinstimmt. Dazu müssen alle Teile der Satzung (Plan, Festsetzungen, Hinweise, … Ausgleichsmaßnahmen) durch den Bürgermeister ausgefertigt werden. Die Ausfertigung muss nach dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen. (Siehe Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan 2004 / 2010 - ISBN 978-3-87941-917-3.)

2. Hinweise

2.1 Sonstige Immissionen

Die Bewirtschaftung der an das Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die dabei entstehenden Geruchs- und Staubemissionen sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

2.2 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Niederschlagswasser / Entwässerung

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung / Versickerung zuzuführen.

Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. schadlos abgeleitet werden kann.

2.4 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

2.5 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen- Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig" [Art. 8 BayBO].
Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 12. BayBO zu verfahren.
Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig.
Leuchtende Werbeanlagen, die entlang der Straße angebracht werden, sind mit der Gemeinde abzustimmen. Bei den Gewerbeanlagen die von der Straße abgerückt liegen und dadurch kaum zu sehen sind, ist die Dimension von Werbeanlagen auf den örtlichen Besucher abzustellen (Höhe, Fläche).

2.6 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollte zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Stauden-pflanzungen anzulegen.

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

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

3. Begründung

3.1 Lage

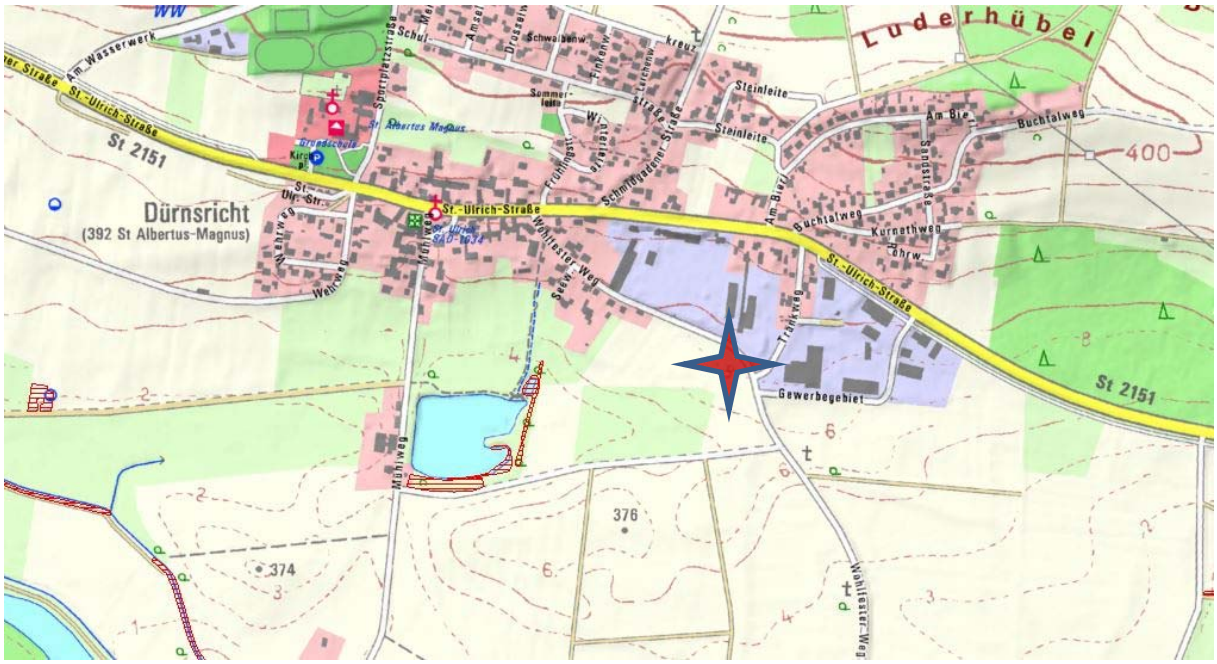

Abbildung 2: Lage des Baugebietes Kartengrundlage: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Jan. 2019

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Ortsstraße „Wohlfester Weg". Die Fläche ist – wie die angrenzenden Gewerbegebiete – über die St 2151 an die A6 und die A93 angebunden.

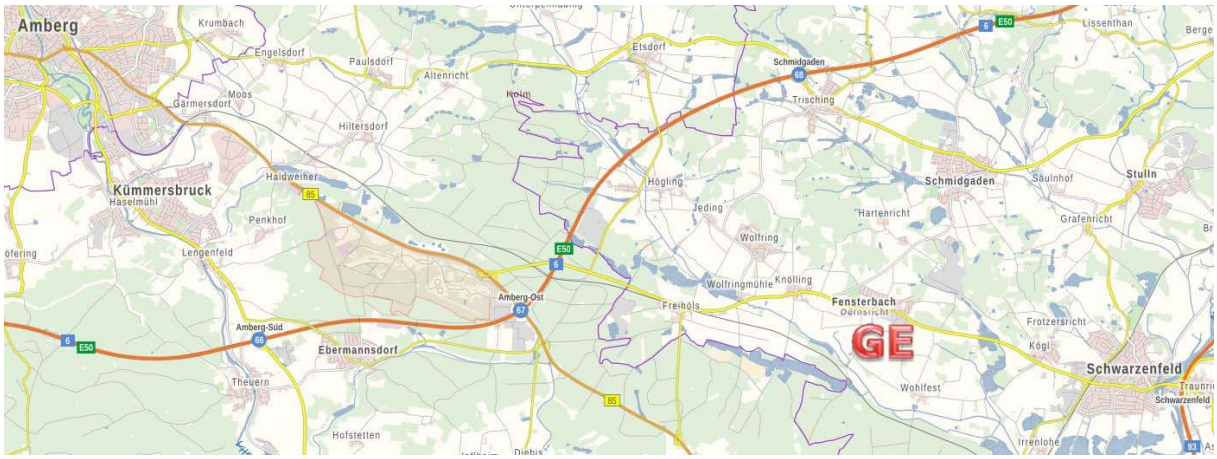

Abbildung 3: Lage zur Autobahn Kartengrundlage: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Jan. 2019

3.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Der Gemeinderat der Gemeinde Fensterbach hat am 26.06.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „Dürnsricht-West" in Dürnsricht beschlossen (siehe Verfahrensvermerk am Planteil der Endfassung). Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans weichen nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

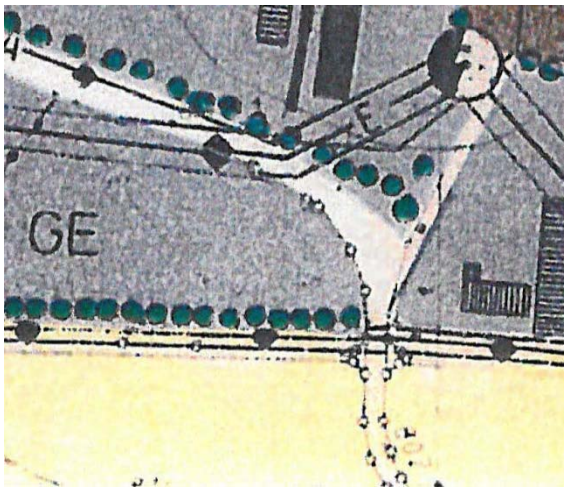

Abbildung 4: Wirksamer FNP

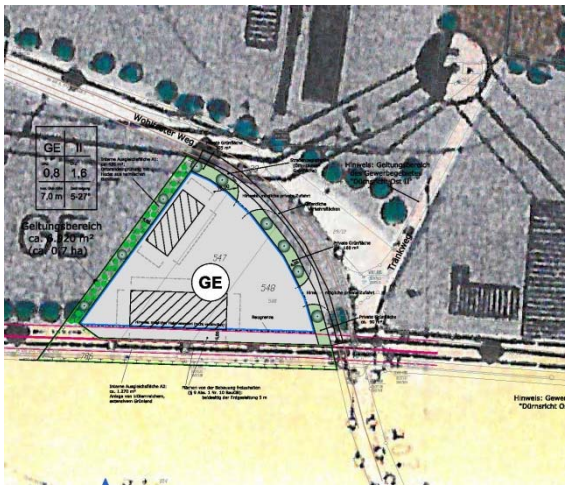

Abbildung 5: Ungefähre Lage des Baugebietes

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Fl.Nrn. 547, 548 sowie jeweils eine Teilfläche der Fl.Nrn. 546, 29 (Wohlfester Weg) und 786 (Wirtschaftsweg) der Gemarkung Dürnsricht.
Er hat eine Gesamtfläche von ca. 6.920 m² (ca. 0,7 ha).

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:
Östlich und nördlich grenzt Flurstück-Nr. 29 (Wohlfester Weg) an,
westlich grenzen Teilflächen der Flurstück Nr. 546 und 786 an,
und südlich grenzt Flurstück-Nr. 814 an.

Zur im Flächennutzungsplan dargestellten Gasleitungstrasse im südlichen Geltungsbereich ist mit Gebäuden Abstand zu halten.

3.3 Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

Zielsetzung der Gemeinde Fensterbach ist es, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen.

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der Bedarf der Firma Akustikbau MAIERL GmbH in Schwarzenfeld. Der Betrieb hat sich auf Akustik- und Trockenbau-arbeiten spezialisiert.

Nachdem in dem bestehenden Gewerbegebiet „Dürnsricht Ost" keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dürnsricht-West" erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Gewerbegebiet" dargestellt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits im Besitz der Fa. Akustikbau MAIERL Gmbh.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Dürnsricht-West"in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die Arbeitsplätze der Firma können für Dürnsricht nicht gesichert werden. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
2. Eine alternative Erschließung ist nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

3.4 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde Fensterbach ist es, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen.

Dabei ist zu beachten:
Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschafts-pflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungs-plans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebens-raumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zu-sammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bau-ordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;

- die Versiegelung von Boden sowie der Verlust landwirtschaftlicher Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Gewerbegebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 3.8 ab Seite 20 und im Umweltbericht genauer behandelt werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird das Schutzgut Landschaft besonders gründlich untersucht und behandelt.

3.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

3.5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 01.09.2013** nennt u. a. folgende Ziele zur Siedlungsentwicklung:

- „(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 1.9.2013, geändert 01.03.2018 - 1.1.1 - S. 8). „Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3 S. 10).
- „(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (LEP vom 1.9.2013, geändert 01.03.2018 – 3.1 - S. 46).
- „(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“; „(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP vom 1.9.2013, geändert 01.03.2018 3.3 – S. 47)

3.5.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungstruktur" angestrebt: „Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden." (Ziele B II 1.1).

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu." (Ziele BI 2.1). Laut Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) liegt der Geltungsbereich nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung" wird der Untersuchungsraum als III - Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensiv agrarisch-forstliche Nutzung) dargestellt (siehe Abbildung 6).

„Es ist eine ökologische Struktur der Landschaftsräume anzustreben, die der unterschiedlichen ökologischen Belastbarkeit Rechnung trägt und ein breites Spektrum von Nutzungsformen der Landschaft gewährleistet" (Ziele A II Raumstruktur - Ökologische Erfordernisse, Ziff. 3.2).
„Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen" (Ziele B III Land- und Forstwirtschaft, Ziff. 1).

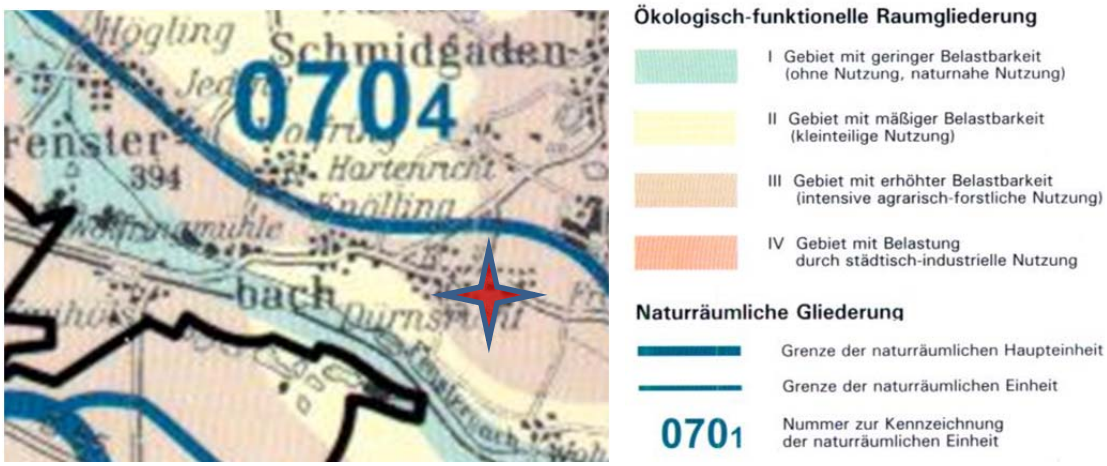

Abbildung 6: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord –
Ausschnitt aus Begründungskarte 1: Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

3.5.3 Flächennutzungsplan

Die geplante Gewerbefläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan[3] (FNP) als „Gewerbegebiet" nach § 8 Abs. BauNVO dargestellt (siehe Abbildung 7).

Die südlich angrenzenden Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB - gelbe Flächenschraffur) dargestellt.

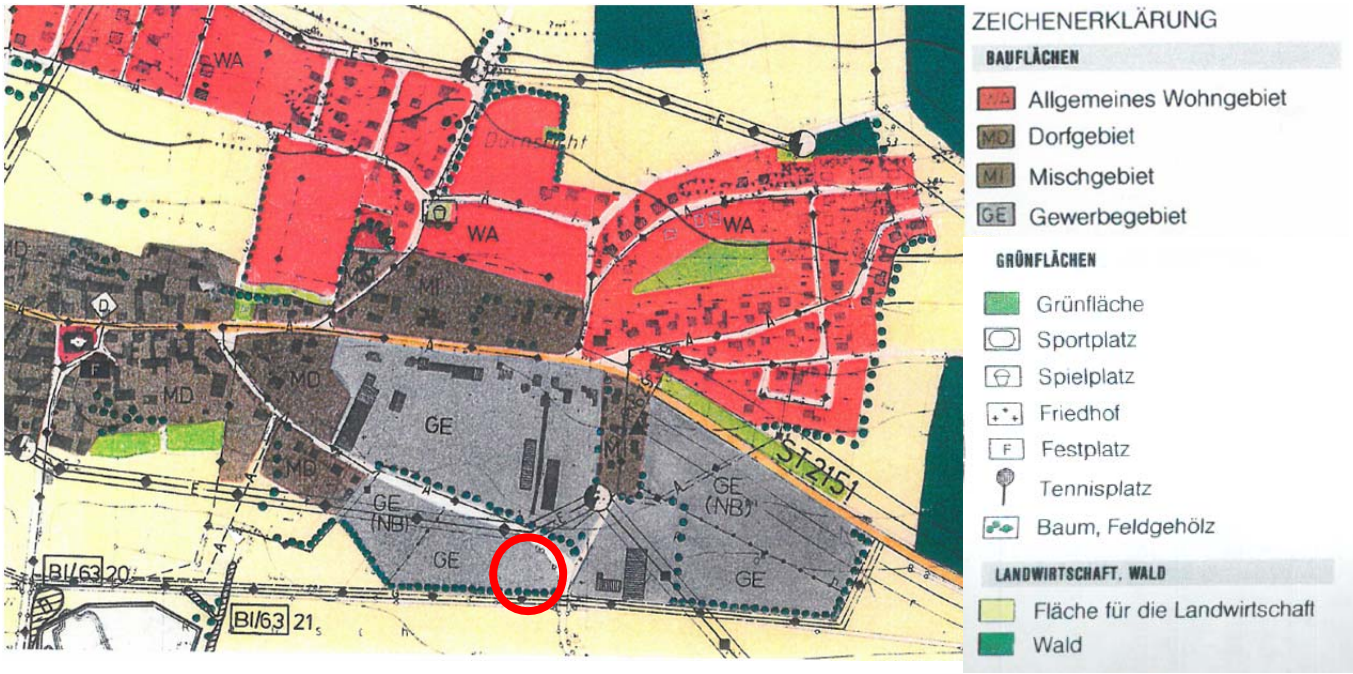

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Fensterbach

3.5.4 Schutzgebiete

(Quelle: Fin-Web, Stand November 2018)

Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Biotope der Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

3.6 Planverfahren

Der Ablauf des Verfahrens ist auf dem Planblatt der Endfassung des Bauleitplans aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans).

[3] Flächennutzungsplan der Gemeinde Fensterbach – aufgestellt 30. Mai 1990, Bekanntmachung der Genehmigung am 8. März 2001

3.7 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden in Kapitel 3.3 (Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation) beschrieben.

3.7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Ortsstraße „Wohlfester Weg". Die Fläche ist – wie die angrenzenden Gewerbegebiete – an die St 2151 angebunden.

Kanäle und Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist möglich. Die Abstimmung bezüglich der Wasserversorgung hat mit dem Zweckverband frühzeitig zu erfolgen. Zuständigkeit: Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinden Schmidgaden und Fensterbach.

Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayerwerk AG.

Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf.

Telekommunikation

Diese ist sichergestellt durch vorhandene Telekommunikationslinien.

3.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch" behandelt. Im vorliegenden Kapitel wird der Immissionsschutz hervorgehoben behandelt, da Maßnahmen und Festsetzungen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

3.8.1 Lärm / Immissionsschutz

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Um die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes angemessen berücksichtigen zu können ist kein „Schalltechnisches Gutachten" erforderlich.

3.9 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen … im besiedelten und unbesiedelten Bereich … zu schützen, …; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft." (aus § 1 BNatSchG).
„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; …" (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).
Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Umgriff des Geltungsbereichs umfasst gering bedeutsame Lebensräume (Acker). Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet. In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Biotope, Vogelschutzgebiete oder ein Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich des Planungsgebietes. Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal erfasst. Weiteres ist ausführlicher im Umweltbericht zu finden.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Der Eingriff wird vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen. Gehölzpflanzungen auf einem Teil dieser Ausgleichsflächen dienen gleichzeitig der Eingrünung der Randbereiche.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet – wie in der nachstehenden Tabelle *‚Schutzgüter und Auswirkungen‘* zusammengefasst:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung
Boden / Flächen	Hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) möglich, Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Verlust von Ackerflächen nicht ausgleichbar.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering - mittel
Tiere und Pflanzen , biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	gering

Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.	gering
Kultur- und Sachgüter	Im Bayerischen Denkmal Atlas ist kein Bodendenkmal erfasst; bei Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten und sind ggf. die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

(Quellen: Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 45f)

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

3.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes …" in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen …" „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."
Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind - neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet (Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20).

3.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

3.12 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Daneben werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Um dem Landschafts- und Ortsbild sowie den anderen zu berücksichtigenden Belangen gerecht zu werden und um den Eingriff zu minimieren ohne die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Baumaßnahmen mehr als nötig einzuschränken, werden die in Kapitel 1 genannten Festsetzungen getroffen:

3.12.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen

Die Festsetzungen wurden dem angrenzenden Gewerbegebiet „Dürnsricht-Ost II" angepasst.

3.12.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen wurden dem angrenzenden Gewerbegebiet „Dürnsricht-Ost II" angepasst. Eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, die Festsetzung der maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, sowie der Anzahl der Vollgeschosse (zwei) und damit die Festsetzung von maximal zulässigen Geschoßflächenzahlen (GFZ) dienen der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes und sollen Auswüchse verhindern.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baukörper (50 Meter mal 15 Meter) soll die Wahrung des Gebietscharakters sichern. Aus den gleichen Gründen sind eine maximale Höhe der baulichen Anlagen und die Wandhöhe von Gebäuden festgesetzt.

3.12.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen, Fassadengestaltung, Hauptfirstrichtungen

Die Festsetzung zu Fassadengestaltung, Hauptfirstrichtungen, Dachdeckung, sowie die Einschränkungen bezüglich Dachaufbauten, Werbeanlagen, sowie Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Gleiche gilt für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

3.12.4 Stellplätze

Um Beeinträchtigung der Anwohner und Anlieger zu vermeiden, sind Stellplätze nachzuweisen.

3.12.5 Schutzzonen, Pflanzabstände

Schutzzonen, Pflanzabstände werden festgesetzt um Konflikte zwischen Bepflanzung und Leitungen zu vermeiden.

3.12.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens (Minimierung der Versiegelung), des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und dem Schutz der menschlichen Lebensgrundlagen.

Die Einhaltung von Grenzabständen und Vorgaben zur Einfriedung, Geländegestaltung , Aufschüttungen und Abgrabungen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig, dienen der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt (siehe Festsetzungen unter 1.14.). Begründung zur Festsetzung „Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden": Abweichungen sind erlaubt um bei den Baumstandorten auf Leitungen, Zufahrten usw. Rücksicht nehmen zu können.

Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen, wie etwa zur Versiegelung, oder zu den zu verwendeten Arten.

3.13 Sonstiges

3.13.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

3.13.2 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

3.14 Zusammenfassende Erklärung

„Dem Bebauungsplan ist einen zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde" (§ 10 Abs. 4 BauGB).

3.15 Anhang

Im Anhang zur Begründung findet sich der Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung).

Aufgestellt, 16.04.2019

Renner + Hartmann Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

(Datei: 02__Begründung__03__Umweltbericht_16Apr2019.docx)

4. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Gewerbegebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. 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.

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde Fensterbach ist es, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der Bedarf der Firma Akustikbau MAIERL GmbH in Schwarzenfeld. Der Betrieb hat sich auf Akustik- und Trockenbauarbeiten spezialisiert.

Nachdem in dem bestehenden Gewerbegebiet „Dürnsricht Ost II" keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dürnsricht-West" erforderlich.

Der Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes Gewerbegebiet „Dürnsricht-West" liegt im Südosten der Ortschaft und umfasst die Fl.Nrn. 547 und 548 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 546 und 786 der Gemarkung Dürnsricht.
Er hat eine Gesamtfläche von ca. 6.920 m² (ca. 0,7 ha).

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Gewerbegebiet" dargestellt.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im südlichen Geltungsbereich verläuft eine Ferngas-Leitung.

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet (GE) aus und legt die
Grundflächenzahl mit 0,8 fest. Die Erschließung erfolgt von Osten über die bestehende Ortsstraße „Wohlfester Weg".

Zur Eingrünung des Gebietes sind Grünflächen dargestellt und Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013, geändert 01.03.2018, gibt vor:

- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden" (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen". (LEP Leitbild Siedlungsstruktur 3.1, S. 46).

- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen" (LEP Leitbild Siedlungsstruktur 3.3, S. 47)).

Das geplante Gewerbegebiet „Dürnsricht-West" stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dar.

4.2.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungstruktur" angestrebt: „Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden." (Ziele B II 1.1).

Laut Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord liegt der Geltungsbereich nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Als landschaftliches Vorbehaltsgebiet werden Räume benannt, die" „charakteristische Landschaften darstellen, welche für die Leistungsfähigkeit oder die Wiederherstellung des Naturhaushaltes, für das Landschaftsbild oder für die Erholung von besonderer Bedeutung sind" „vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und als Freiräume besonderen ökologischen Wert besitzen …"
In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung" wird der Untersuchungsraum als „III - Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensiv agrarisch-forstliche Nutzung)" dargestellt (siehe auch Begründung, Ziff. 3.4, Abbildung 6).

4.2.3 Schutzgebiete

(Quelle: Fin-Web, Stand November 2018)

Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets.

Biotope der Biotopkartierung Bayern sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.[4]

Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Ca. 1,5 km östlich befindet sich der Naturpark „Oberpfälzer Wald" (NP-00008).

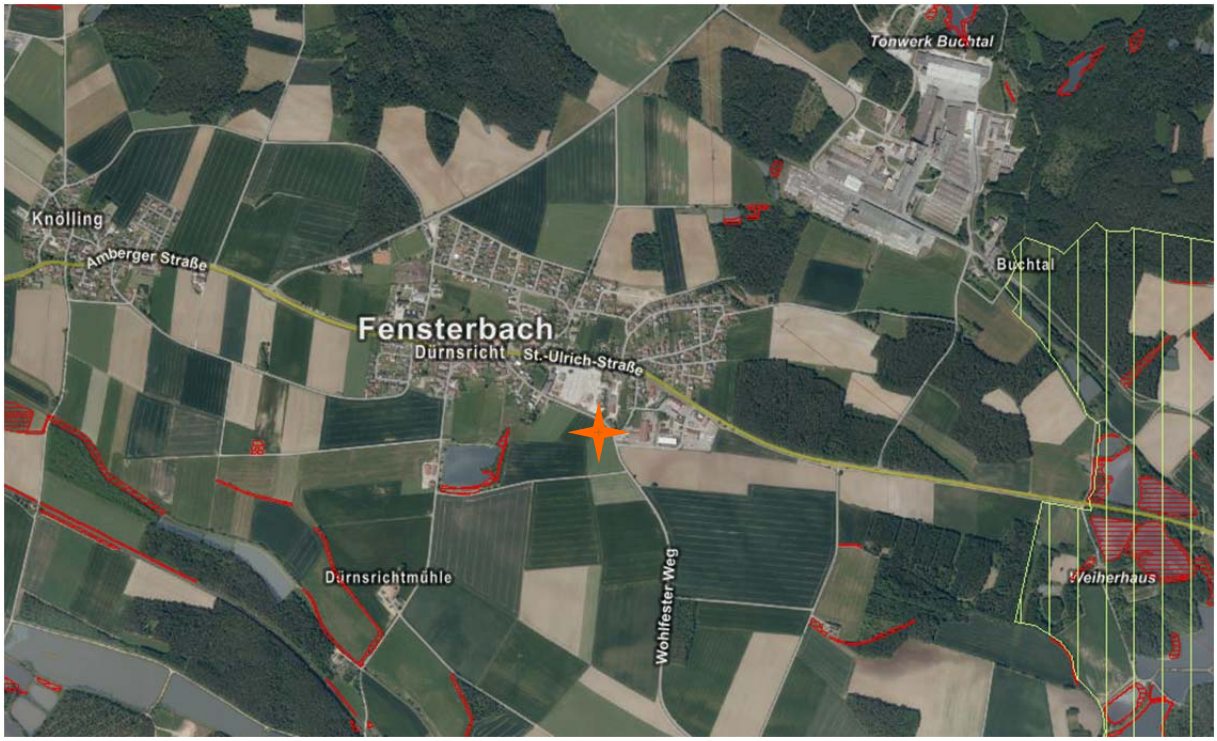

Abbildung 8: Schutzgebiete (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Dezember 2018)
kartierte Biotope (rot schraffiert) Naturpark „Oberpfälzer Wald" (grüne, senkrechte, Schraffur)

[4] Quelle: online-Plattform „FIS-Natur" des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas" des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

4.2.4 Landschaftsplan, Flächennutzungsplan Fensterbach

Das geplante Gewerbegebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan[5] (FNP) als Gewerbegebiet dargestellt (siehe Ziff.3 Begründung, Abbildung 4). Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Im Landschaftsplan[6] (LP) wird als „Landschaftsplanerisches Leitbild" genannt (LP S. 5): „… Sicherung einer ökologischen Mindestausstattung auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, Anreicherung des Landschaftsbildes …
Reduzierung der Staub / Abgasbelastung durch … Gewerbeflächen durch … Entwicklung von Grünflächen / Abpflanzungen als Pufferzonen …".
Diesem Leitbild kommen die Maßnahmen zu Grünordnung und Ausgleich der vorliegenden Planung nach.

4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.3.1 Natürliche Grundlagen, Topographie

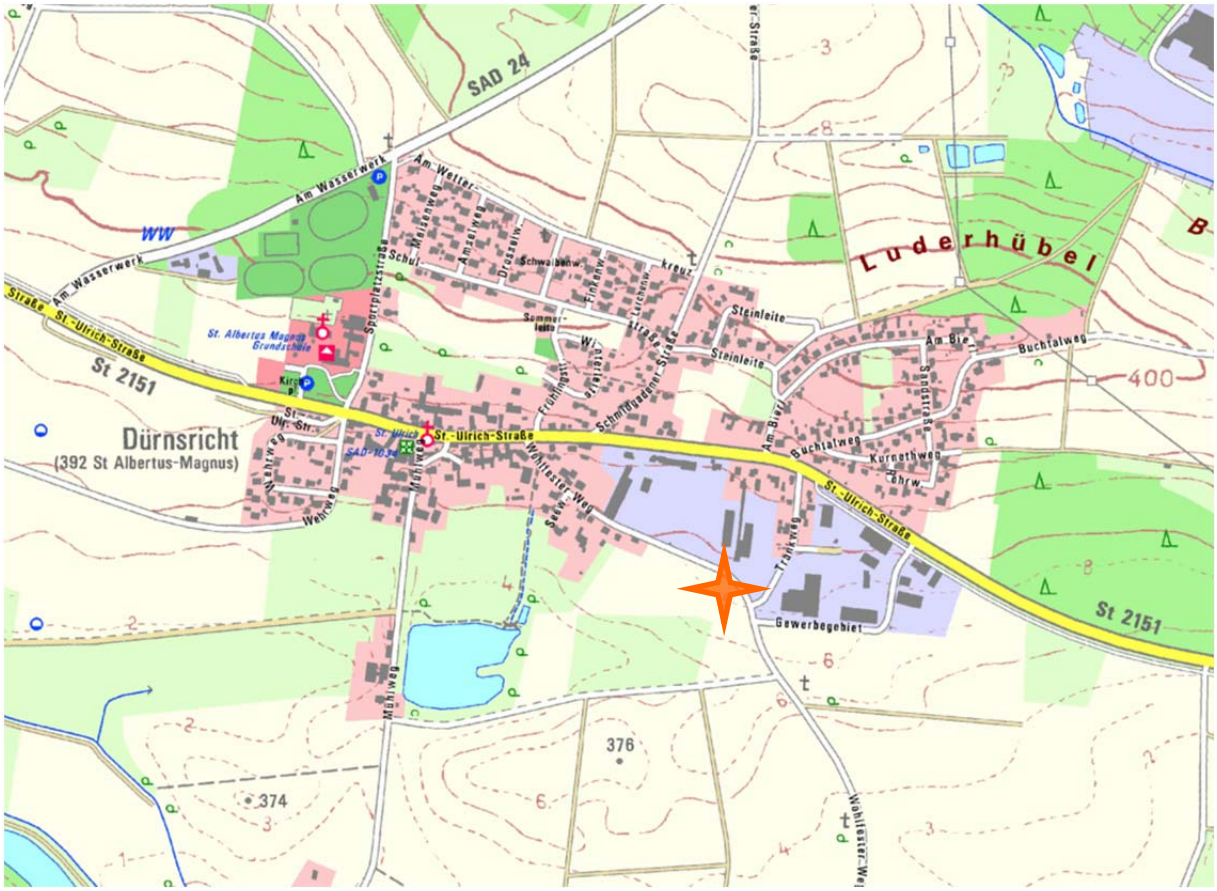

Abbildung 9: Höhenlage

[5] Flächennutzungsplan der Gemeinde Fensterbach – aufgestellt 30. Mai 1990, Bekanntmachung der Genehmigung am 8. März 2001
[6] Landschaftsplan Fensterbach 1999 bis 2000 – MACHALITZKY, BARTSCH, SBROJA und BASL

Das Gelände im Geltungsbereich liegt auf einer leicht nach Südwesten geneigten Fläche. Südlich des Geltungsbereichs zieht sich eine flache Talmulde von Osten zum westlich gelegenen Weiher am Mühlweg. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 379 m ü. NN im nordöstlichen Geltungsbereich an der Straße „Wohlfester Weg", der Tiefpunkt liegt bei ca. 377 m ü. NN im Südwesten des Geltungsbereichs.

4.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Der Untersuchungsraum befindet sich (Bay. FIS[7]) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D62' ‚Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland', in der naturräumlichen Untereinheit `Freihöls-Bodenwöhrer Senke mit Rodinger Forst` (070-B).

Die Geologische Karte 1 : 500.000[8] nennt hier „Oberkreide (Präobercenoman bis Campan)" mit „Ton- u. Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z. T. kieselig (z.B. "Neuburger Kieselkreide"), Mergelstein".

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000[9] stellt für den Geltungsbereich „236 Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton (Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein)" dar.

Abbildung 10: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt.

Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch die anthropogenen Veränderungen (intensive Nutzung als Acker) stark überformt wurden.

Zur Ertragsfunktion des Bodens liegen keine Informationen vor. Es sind allerdings keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen zu erwarten.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes sind im Bayerischen Denkmal-Atlas[10] keine Bodendenkmale erfasst.

Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als Acker intensiv genutzt.

[7] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): http://fisnat.bayern.de/finweb August 2018
[8] Geologische Karte von Bayern 1:500.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...
[9] Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
[10] Bayerischer Denkmal-Atlas https:// geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (max. GRZ = 0,80) und befestigten Betriebsflächen könnten bis zu 80 % der Erweiterungsfläche dauerhaft versiegelt werden. Damit ist bei einer Gesamtfläche von ca. 6.920 m² (ca. 0,7 ha) mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden von max. ca. 0,55 ha zu rechnen.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima, und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen kann nicht ausgeglichen werden.

4.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Im Allgemeinen ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr durch die angrenzende Straße „Wohlfester Weg" sowie aus den nördlich bzw. nordöstlich vorhandenen Gewerbegebieten anzunehmen.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen

Die Funktion als lokales Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Aufgrund der geringen Größe des geplanten Gewerbegebietes sind jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern.
Es entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine genaueren Kenntnisse vor. Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind aber oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind unwahrscheinlich. Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand" („Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden" – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser" (Liste 1a) einzuordnen.

Auswirkungen

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des leicht geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u.U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen.
Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.
Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Durch die zu erwartende Versiegelung von max. ca. 0,55 ha (GRZ 0,8) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Daher wird die Grundwasserneubildung im Baugebiet verringert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht.

Vermeidungsmaßnahmen (Festsetzungen), wie die Befestigung von Fußwegen, wenig befahrenen Fahrspuren und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen (volldurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Schotter usw.) tragen zur Verminderung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser" bei.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

4.3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt[11] in der Naturräumlichen Einheit D62 „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland".
Als **potentiell natürliche Vegetation** wird im Fachinformationssystem „Typischer Hainsimsenbuchenwald" angegeben".

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im Luftbild (siehe Abbildung 11) zu erkennen.

[11] Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-WEB (http://fisnat.bayern.de/finweb)

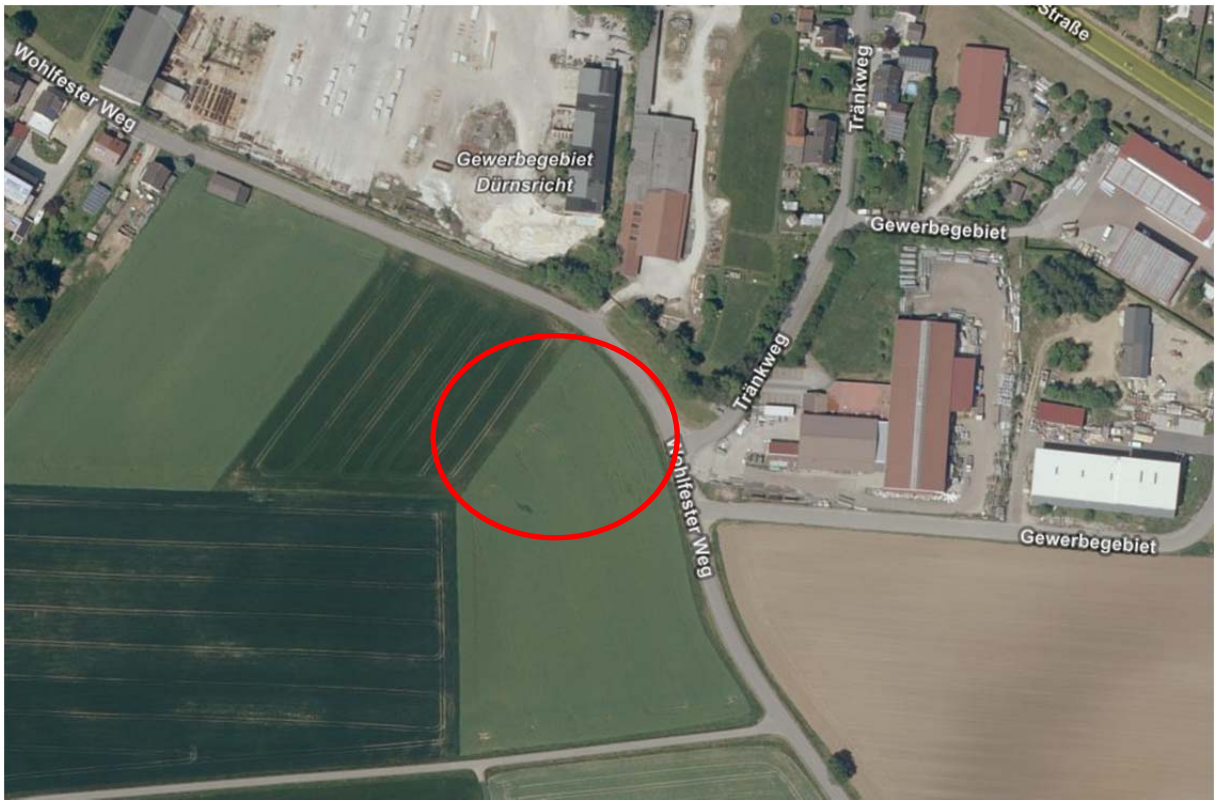

Abbildung 11: Luftbild mit vorhandener Nutzung (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... November 2018)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt.
Die anthropogen überprägte Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.
Flächen nach Art. 13d (1) BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.
Die räumliche Nähe zur Straße bzw. zu den bestehenden Gewerbegebieten mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung des geplanten Gewerbegebietes zu werten.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung): Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.
Aufgrund fehlender Strukturen im Eingriffsbereich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

Verbotstatbestände:
Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:
Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht .
Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Abbildung 12: Bestehende Ackerfläche

Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)

Durch die Realisierung des Baugebiets werden intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Auf den Flächen mit Altgrasfluren auf den Straßenböschungen erfolgt im Bereich der geplanten Zufahrten ein kleinflächiger Eingriff.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber auf Grund der ausreichenden Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen ist eine Verbesserung. Die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern bereichert die Kulturlandschaft.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Gewerbegebietes tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Auch die Festsetzungen zur Verwendung standortheimischer Gehölze sowie zur Ausführung der Sockel bei Zäunen (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile im Übergang zur freien Landschaft) tragen zur Verringerung der Eingriffe bei.

Ergebnis: Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.
Der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung eines Gewerbegebietes betroffenen Lebensräume, weist eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.
Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist geprägt durch die intensive Nutzung der Fläche als Acker. Es sind keine gliedernden Strukturen oder Elemente vorhanden.

Abbildung 13: Blick auf das Planungsgebiet von Südosten

Durch die bestehende gewerbliche Nutzung nördlich und nordöstlich (Gewerbegebiet Dürnsricht Ost II) und die angrenzende Straße (Wohlfester Weg) ist die Naturnähe des Gebietes bereits herabgesetzt.
Der Bereich ist aus südlicher Richtung gut einsehbar. Derzeit wird der südliche Ortsrand von den bestehenden Hallen und Lagergebäuden in den vorhandenen Gewerbegebieten geprägt.
Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebiets durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

Auswirkungen

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend.
Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Gewerbegebiets im Anschluss an bestehende bauliche Strukturen und die Festsetzung der maximalen Höhen sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Eingrünung des Gewerbegebietes. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft und das Ortsbild zu erwarten.

4.3.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet liegt südlich bzw. südwestlich bestehender Gewerbegebiete. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Wohn- oder Mischgebiete. Der Geltungsbereich hat damit geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse.

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung ist die Fläche derzeit auch nicht zugänglich, es erfolgt daher keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

Im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes sowie im Umfeld ist im Bayerischen Denkmalatlas kein Bodendenkmal erfasst.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten bebaut. Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten sind in der Regel geringfügig Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Da sich jedoch im direkten Umfeld der Baugebietsausweisung kein Wohngebiet befindet, werden Auswirkungen wie Lärmbeeinträchtigungen oder dergleichen auf Menschen in deren Wohnumfeld ausgeschlossen. Die nächstliegende Wohnbebauung liegt in nordöstlicher Richtung am Tränkweg ca. 130 m, in westlicher Richtung am Wohlfeste Weg ca. 160 m entfernt.

Die zusätzlichen Emissionen durch Lieferverkehr etc. sind gering. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Straße „Wohlfester Weg". Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung des Gewerbegebiets gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Acker auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Gewerbegebietes tragen zur Minimierung von Auswirkungen durch Emissionen bei.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch" sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.
Im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter" ist aufgrund nicht vorhandener Bodendenkmäler mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

4.3.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.
Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits oben berücksichtigt.

4.4 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als Acker genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.6.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärm werden bei Bedarf getroffen; werden diese Festsetzungen umgesetzt, so sind für das Schutzgut Mensch keine erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm oder durch Anlagenlärm zu erwarten.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen" soweit möglich übernommen. (siehe „Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung" auf Seite 41).

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen …) zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen begrenzt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

4.6.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen … zu kompensieren" (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt.

Die vereinfachte Vorgehensweise (Leitfaden S. 6) ist hier nicht möglich, deshalb wird im Folgenden das Regelverfahren angewendet.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

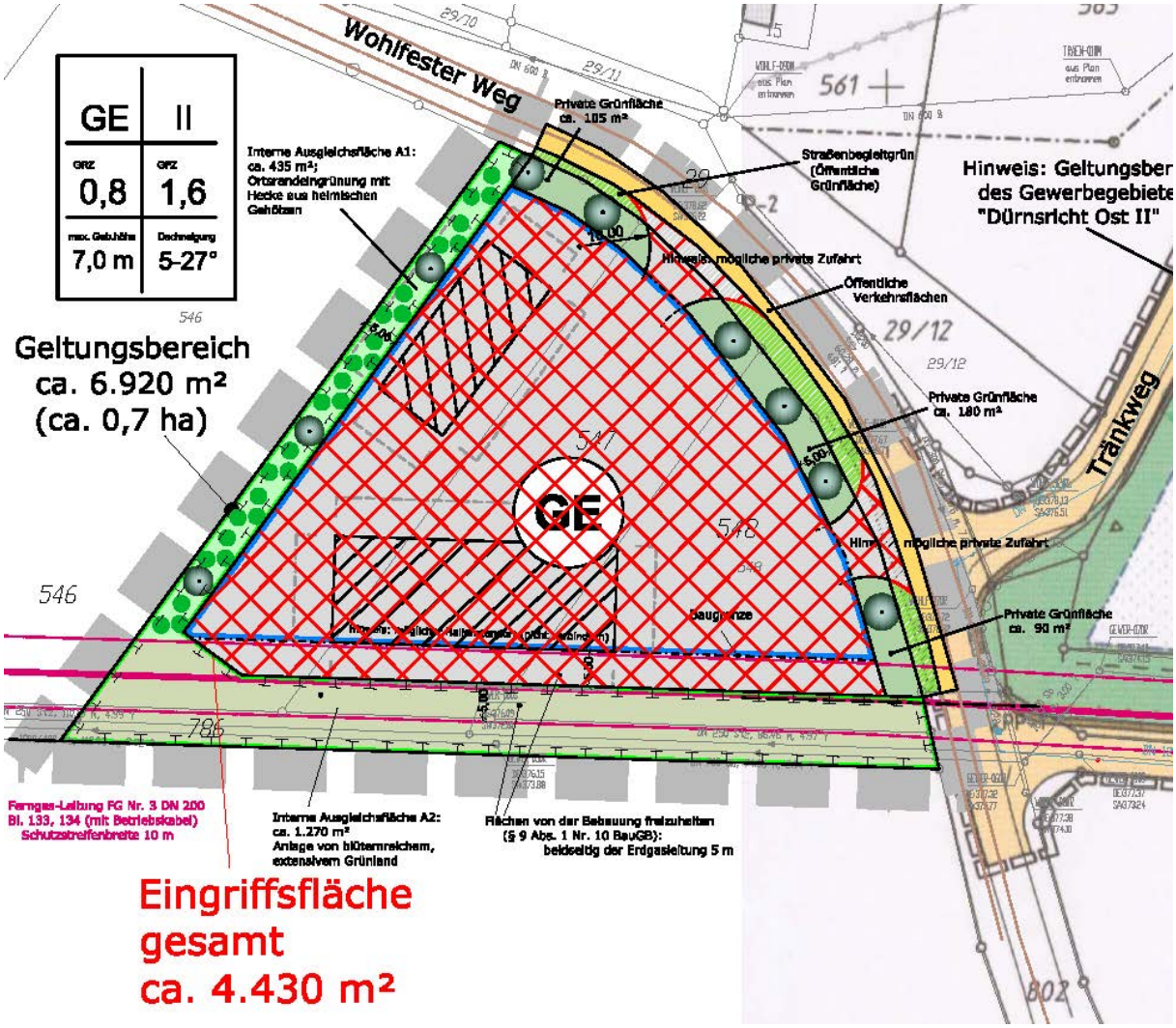

Abbildung 14: Eingriffsfläche (rot schraffiert)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Die Gewerbeflächen einschließlich verkehrsüblicher Erschließung ohne Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Eingrünung (= Eingriffsfläche, im Bild schraffiert) umfasst ca. 4.430 m².
Dazu kommen ca. 1.705 m² Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes sowie ca. 375 m² für private Grünflächen entlang des Wohlfester Weges.

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgüter	Acker
	Größe ca. 4.430 m²
Arten- und Lebensräume	Kat. I oberer Wert
Boden	Kat. II unterer Wert
Wasser	Zwischen Kat. I oberer Wert und Kat. II unterer Wert
Klima und Luft	Zwischen Kat. I oberer Wert und Kat. II unterer Wert
Landschaftsbild	Kat. I oberer Wert
Einstufung	Kat. I oberer Wert

*: (nach Liste 1a, 1b … auf Seite 28ff des Leitfadens)

Die als Acker genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, Oberer Wert, eingestuft.

Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut „Wasser" zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand" („Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden" – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser (Liste 1a) zwischen Kategorie I – oberer Wert und Kategorie II – unterer Wert einzustufen.

Bei den Ackerflächen handelt sich um einen „anthropogen überprägten Boden" (Kategorie II, oberer Wert gemäß Liste 1b des Leitfadens).

Das Schutzgut „Landschaftsbild" kann der Kategorie I, oberer Wert, zugeordnet werden. Auf der Ausgleichsfläche im Westen bzw. Süden des Geltungsbereiches ist eine Ortsrand-eingrünung vorgesehen (Vermeidungsmaßnahme).

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 erfolgt die Einordnung der Eingriffsschwere in Typ A (Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die **Vermeidungsmaßnahmen** aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen" soweit möglich übernommen:

☑ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft oder zwischen den Baugrundstücken)

☑ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

☑ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo möglich

☑ Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer (Trennsystem)

☑ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

☑ Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

⊘ ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist nur eingeschränkt im Rahmen der im geplanten Nutzung möglich;

☑ Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)

☑ schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

☑ Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

☑ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung

☑ Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

☑ Eingrünung der Straßen usw.

☑ Aufgrund der geplanten Eingrünungsmaßnahmen ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten, die das Maß der angrenzenden Bebauung überschreitet.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Gewerbegebiet (einschließlich verkehrsüblicher Erschließung und einschließlich Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören) – Kompensationsfaktoren nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren":

Gewerbegebiet	Eingriffsschwere
Kat. I oberer Wert	Typ A – festgesetzte GRZ > 0,35 (Feld A I) vorgeschriebener Kompensationsfaktor: 0,3 – **0,6** → heranzuziehender Kompensationsfaktor: **0,3***
Eingriffsfläche ca. 4.430 m²	erforderliche Kompensationsfläche ca. 4.430 m² x 0,3 = ca. 1.330 m²

*: Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors: Die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen" werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit möglich übernommen. Deshalb ist die Heranziehung des niedrigstmöglichen Faktors gerechtfertigt.

Kompensationsbedarf gesamt (Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet): 1.330 m².

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich von 1.330 m² wird wie folgt nachgewiesen:

Teilflächen von den Fl.-Nrn. 546, 547, 548 und 786 werden als **interne Ausgleichsflächen** herangezogen:

Fl.-Nr.	Gemeinde / Gemarkung	verfügbare Fläche (m²)	zur Kompensation verwendete Fläche / anrechenbar	noch auszugleichen:
A1 Teilfläche von Fl.-Nr. 546	Fensterbach / Dürnsricht	ca. 435 m²	ca. 435 m² / 435 m²	895 m²
A2 Teilflächen von Fl.-Nrn. 546, 547, 548, 786	Fensterbach / Dürnsricht	ca. 1.270 m²	ca. 1.270 m² / 1.270 m²	0 m² (-835 m² Flächenüberschuss)

Ausgleich im Geltungsbereich 1.705 m² (interner Ausgleich). Der Flächenüberschuss von 835 m² kann dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden.

Der erforderliche Ausgleich kann somit vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende **landschaftspflegerische Maßnahmen** durchzuführen:

Beschreibung Fläche, Fl.Nr.	Gesamtfläche	Maßnahmen
Baugebietseingrünung: **A1** - Eingrünungsmaßnahmen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 546; Ziel: Standortgerechte naturnahe Hecke aus heimischen Arten	ca. 435 m²	Pflanzung einer Ortsrandeingrünung mit einer Gesamtbreite von ca. 5 m, Pflanzung von Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern mit vorgelagertem Saumstreifen als Hochstaudenflur(siehe Plandarstellung)
A2 – Biotopvernetzung auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 546, 547, 548, 786 (Schutzstreifen Ferngas-Leitung); Ziel: extensiv genutztes, blütenreiches Grünland	ca. 1.270 m²	Entwicklung von blütenreichem, extensivem Grünland durch Ausmagerung, Breite: ca. 10 m, ggf. Oberbodenabtrag, zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen.
Eingrünung durch Baumpflanzung auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 546, 547, 548		Pflanzung und Erhalt von 4 bis 6 Großbäumen entlang der Straße

Da der Umfang der Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen dem erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden" (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

4.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Die Grundwasserabstände sind nicht bekannt.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.

4.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Fensterbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Dürnsricht-West". Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete im Norden und Nordosten (GE „Dürnsricht II") erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen verzichtet, nicht vermehrbarer Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden / Fläche".

Es erfolgt der Verlust von ca. 0,7 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche gering. Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet, Biotope der Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Schutzgut Kultur- und sonstigen Sachgüter ist von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen (keine Bodendenkmale erfasst).

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht unerheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) ist bei einem Geltungsbereich von ca. 6.920 m² eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu 5.550 m² (GRZ 0,8) möglich.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden im Geltungsbereich ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung
Boden / Flächen	Hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) möglich, Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Verlust von Ackerflächen nicht ausgleichbar.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering - mittel
Tiere und Pflanzen , biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.	gering
Kultur- und Sachgüter	Im Bayerischen Denkmal Atlas ist kein Bodendenkmal erfasst; bei Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten und sind ggf. die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

Aufgestellt 16.04.2019

Renner + Hartmann Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik
Marienstraße 6 - 92224 Amberg
Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Datei: 02__Begründung__03__Umweltbericht_16Apr2019.docx