



## Gemeinde Fensterbach

Landkreis Schwandorf

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Sonstiges Sondergebiet Godelmann mit LNG-Füllanlage und Parkplatz“

#### Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf - Stand 09.12.2020

---

Flurstück:	Flurnummer 164, Gemarkung Högling
Vorhaben:	LNG-Flüssiggas-Füllanlage zur Betankung von Lastkraftwagen (LKW) und Parkplatz der Fa. Godelmann GmbH & Co. KG
Planungsträger:	Gemeinde Fensterbach (Landkreis Schwandorf, Bayern) vertreten durch den Ersten Bürgermeister Christian Ziegler Knöllinger Str. 5 D-92269 Fensterbach
Vorhabenträger:	Fa. Godelmann GmbH & Co. KG vertreten durch den Geschäftsführer Bernhard Godelmann jun. Industriestraße 1 D-92269 Fensterbach
Planungsbüro:	Dipl.-Ing. (FH) Robert Fraas Landschaftsarchitekt BYAK 176.152 Bahnhofstraße 18 D-90518 Altdorf

---

## Inhalt

<b>1. Verbindliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b> .....	<b>4</b>
1.1 Bauliche Nutzung.....	4
1.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	4
1.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	4
1.1.2.3 Höhe.....	5
1.1.3 Bauweise, Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen.....	5
1.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	5
1.2 Flächennutzung.....	5
1.2.1 Nutzungszweck der Flächen.....	5
1.2.2 Nutzungszweck der unbebauten Flächen.....	5
1.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße SAD 53.....	6
1.3.1 Bauverbotszone.....	6
1.3.2 Baubeschränkungszone.....	6
1.3.3 Freihaltung von Sichtdreiecken.....	6
1.4 Stützmauern, Einfriedungen und Schallschutzeinrichtungen.....	6
1.4.1 Stützmauern.....	6
1.4.2 Einfriedungen.....	6
1.4.3 Schallschutzeinrichtungen.....	6
1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	7
1.6 Außenbeleuchtung.....	7
1.7 Werbeanlagen.....	7
1.8 Farbgebung.....	7
1.9 Brandschutz.....	7
1.10 Immissionsschutz.....	8
1.11 Ver- und Entsorgung.....	8
1.11.1 Freileitungen.....	8
1.11.2 Energieversorgung.....	8
1.11.3 Gasversorgung.....	8
1.11.4 Wasserversorgung.....	8
1.11.5 Schmutzwasserbeseitigung.....	9
1.11.6 Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
1.12 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen.....	9
1.12.1 Zufahrt von der Kreisstraße SAD 53.....	9
1.12.2 Verkehrsflächen der LNG-Füllanlage.....	9
1.12.3 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	9

1.13	Private Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen .....	10
1.13.1	Bodenschutz – Schutz des belebten Oberbodens .....	10
1.13.2	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	10
1.13.3	Baumpflanzungen am Parkplatz .....	11
1.13.4	Ausgleichsflächen und Maßnahmen nach BNatSchG .....	11
1.13.4.1	Maßnahme 1: Hecke .....	11
1.13.4.2	Maßnahme 2: Magerwiese / Heide .....	12
1.13.4.3	Monitoring .....	12
1.14	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz .....	12
<b>2.</b>	<b>Textliche Hinweise.....</b>	<b>13</b>
2.1	Oberbodenabtrag.....	13
2.2	Versorgungsleitungen .....	13
2.3	Emissionen .....	13
2.4	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen .....	13
2.5	Bergbau.....	13
<b>3.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>14</b>
3.1	Aufstellungsbeschluss .....	14
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	14
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	14
3.4	Erster Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	14
3.5	Erste Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung .....	15
3.6	Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	15
3.7	Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss .....	15
3.8	Zweite Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung .....	16
3.9	Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	16
3.10	Durchführungsvertrag .....	16
3.11	Satzungsbeschluss.....	16
3.12	Genehmigung.....	16
3.13	Inkrafttreten.....	16
3.14	Bekanntmachung .....	16

## 1. Verbindliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

In Ergänzung zu den plangebundenen Festsetzungen des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung;

### 1.1 Bauliche Nutzung

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 11 BauNVO

Das Bauland wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonstiges Sondergebiet Godelmann mit LNG-Füllanlage und Parkplatz“ als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

Das Baugebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt:

- a) Sonstiges Sondergebiet (SO)
- b) Private Verkehrsflächen
- c) Private Grünflächen (tw. überlagert mit Ausgleichsflächen)

Im Sonstigen Sondergebiet ist ausschließlich eine bauliche Nutzung nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers als LNG-Flüssiggas-Füllanlage für Lastkraftwagen und Parkplatz für Personenkraftwagen zulässig.

Es dürfen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden.

Zum Schutz des Grundwassers sind Tiefengeothermie, Grundwasserwärmepumpen und Brauchwasserbrunnen nicht zugelassen. Die Ablagerung belasteter Böden ist nicht zugelassen.

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3, §§ 17, 18, 20 und 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird an und oberhalb der Geländeoberfläche getroffen. Befestigte Verkehrsflächen zählen dazu. Von der Festsetzung von Vollgeschossen und einer Baumassenzahl wird mangels Erfordernisses abgesehen.

##### 1.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Größe der Grundflächen der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht, jedoch maximal 0,8.

##### 1.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,1.

Nebenanlagen wie Lagerbehälter, Technikcontainer, Anfahrschutz und reine Überdachungen ohne Unterbauungen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

### 1.1.2.3 Höhe

#### § 18 BauNVO

Es sind Bauwerke bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Die Geländehöhe entspricht den im Plan angegebenen Geländehöhen. Zwischenräume sind zu interpolieren.

Untergeordnete Bauteile wie Entlüftungen, Blitzschutz etc. dürfen eine maximale Höhe von 8 m erreichen.

### 1.1.3 Bauweise, Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen

#### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

Für das SO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Baugrenze ergibt sich aus der Plandarstellung des Bebauungsplanes. Nebenanlagen sind zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten. Abweichend hiervon muss der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mindestens 7 m betragen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich ansonsten aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### 1.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es sind keine Wohnungen zulässig.

## 1.2 Flächennutzung

### 1.2.1 Nutzungszweck der Flächen

Das Baugebiet ist als öffentliche LNG-Flüssiggas-Füllanlage für Lastkraftwagen, PKW-Parkplatz für das benachbarte Industriegebiet, private Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche zu nutzen.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB).

### 1.2.2 Nutzungszweck der unbebauten Flächen

#### Ergänzung zu Ziffer 1.2.1

Von Bebauung freizuhalten sind die privaten Verkehrs- und Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind in den privaten Grünflächen enthalten. Die Lage ergibt sich jeweils aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zudem ist der Trassenverlauf des unterirdischen 20 kV-Erdkabels der Bayernwerk Netz GmbH (grundbuchamtlich gesichert) mit seinen Schutzstreifen von Bebauung mit Gebäuden freizuhalten. Verkehrsflächen sind zulässig.

## 1.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße SAD 53

### 1.3.1 Bauverbotszone

Gemäß Art. 23 BayStrWG besteht entlang der SAD 53 eine 15 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten bestehenden Fahrbahn bzw. des Seitenstreifens). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Die Verlegung von öffentlichen Kanälen zur Entsorgung des Industriegebietes ist in der Bauverbotszone vorbehaltlich der Gestattung der Straßenbaubehörde zulässig.

### 1.3.2 Baubeschränkungszone

Innerhalb der 30-Meter Baubeschränkungszone gem. § 24 BayStrWG entlang der SAD 53 sind bauliche Anlagen vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenbehörde zulässig.

PKW-Stellplätze und Tiefbauten (Kanäle) sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

### 1.3.3 Freihaltung von Sichtdreiecken

Bauliche Anlagen dürfen gemäß Art. 26 BayStrWG nicht in Bereichen des Baugebiets errichtet oder geändert werden, wenn die Sichtverhältnisse bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen und Einmündungen von Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage dadurch beeinträchtigt werden.

Im Übrigen sind die Sichtdreiecke nach RAL 2012 zu bemessen.

## 1.4 Stützmauern, Einfriedungen und Schallschutzeinrichtungen

### 1.4.1 Stützmauern

Gelände-bedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, jedoch nicht zur freien Landschaft hin.

### 1.4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig, soweit sie bei der Baugenehmigung aus Gründen der Betriebssicherheit gefordert oder empfohlen werden. Die Einfriedungen sind windoffen als Doppelstabmattenzäune herzustellen, Farbton anthrazit, und müssen bodenseitig Durchschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien mit einem unteren Zaunansatz von 10 cm über Grund aufweisen.

Wird im Rahmen der Baugenehmigung keine Einfriedung verlangt oder empfohlen, so ist auf eine solche wegen des Landschaftsbildes zu verzichten. Die Einfriedungen können im Vertrag unter Nachbarn um bis zu 1 m von der Grundstücksgrenze eingerückt werden. In diesem Zusammenhang ist die Pflege des verbleibenden Reststreifens in einschüriger Mahd einzelvertraglich zu regeln.

Außerdem ist gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan ein blickdichter Zaun von 2m Höhe über Geländeneiveau mit 4m Abstand zur nördlichen Baugebietsgrenze herzustellen. Dieser ist im Westen an der Linie der Baubeschränkungszone der SAD 53 zu beginnen und mit 3m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze zu beenden. Ein doppelter, paralleler Zaunverlauf ist in diesem Bereich nicht zulässig.

### 1.4.3 Schallschutzeinrichtungen

Schallschutzeinrichtungen sind unzulässig wie beispielsweise Aufschüttungen, erd- oder schottergefüllte Wände oder freistehende Mauern.

## 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind unzulässig mit Ausnahme von Versickerungsmulden mit belebtem Bodenfilter bis 1,0 m Tiefe unter Grund, maximal jedoch bis 2,0 m über dem höchsten Grundwasserspiegel.

Aufschüttungen sind zulässig bis 1,0 m Höhe über Ursprungsgelände. Aufschüttungen dürfen nicht auf Nachbargrundstücke entwässern, auch nicht bei Starkregenereignissen. Ggf. muss am Böschungsfuß eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmulde mit belebtem Bodenfilter (mind. 30 cm dick) geschaffen werden. Die Festsetzungen hinsichtlich Versickerungen sind zu beachten.

Sollten bei Abgrabungen Verunreinigungen oder Altlasten aufgefunden werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

## 1.6 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

Für die Außenbeleuchtung sind nur LED-Leuchtmittel in der Lichtfarbe warmweiß mit einer Farbtemperatur bis zu 3.300 Kelvin zulässig.

## 1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig für den im Sondergebiet ansässigen Betrieb. Die Bauverbotszone nach BayStrWG ist von Werbeanlagen freizuhalten.

Innerhalb der Baubeschränkungszone von 30 m Tiefe entlang der SAD 53 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf den Straßenverkehr störend auswirken. Werbepylone sind, vorbehaltlich des § 33 StVO und einer jeweils im Einzelfall erforderlichen Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Schwandorf – Untere Verkehrsbehörde bis zu einer Höhe von 5 m auf dem Grundstück zulässig. Zulässig sind außerdem:

- 3 Werbefahnen mit maximal 5 m Masthöhe

Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Schwandorf.

## 1.8 Farbgebung

Auftragende Bauwerke mit Ausnahme von Beschilderungen, Werbeträgern, Lichtmasten, Schutzeinrichtungen und dergleichen sind farblich in einem gedeckten Grundton anzulegen, der sich in die Landschaft integriert.

## 1.9 Brandschutz

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes (z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten. Die Löschwasserbereitstellung wird nicht durch eine öffentliche Versorgung sichergestellt, sondern hat durch den sich ansiedelnden Betrieb eigenverantwortlich zu erfolgen.

Hierzu sind Unterflurhydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr des Landkreises Schwandorf vorzusehen.

Die zuständigen Feuerwehren sind vor Ort in die Anlage und die sich aus dem Betrieb und der Lagerung ergebenden Gefahren und Einsatzszenarien einzuweisen.

Im Bauantrag ist dem Brandschutz, der Störfallvermeidung und dem Störfallmanagement besondere Aufmerksamkeit zu widmen und Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat herzustellen.

Der vorbereitende Brandschutz ist hinsichtlich seiner erforderlichen Versorgungsleitungen im Durchführungsvertrag zwischen Planungsträger und Vorhabenträger zu regeln.

## 1.10 Immissionsschutz

Auf der Fläche des Sondergebiets „Sonstiges Sondergebiet Godelmann mit LNG-Füllanlage und Parkplatz“ sind zum Schutz der bestehenden bzw. zukünftigen benachbarten Bebauung alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungspegel folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A)/m<sup>2</sup> (tags/nachts) gemäß DIN 45691 nicht überschreiten:

Fläche	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
Sonstiges SO Godelmann mit LNG-Füllanlage und Parkplatz	60	57

Dies gilt auch für die Änderung oder Erweiterung von Betriebsteilen und Anlagen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Erweiterte Festsetzungen im Zuge einer immissionsschutzrechtlichen Baugenehmigung bleiben unberührt. Sofern sich die Festsetzungen widersprechen sollten, gelten die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

## 1.11 Ver- und Entsorgung

### 1.11.1 Freileitungen

Freileitungen sind nicht zulässig, Kabel sind unterirdisch oder am Bauwerk entlang zu führen.

### 1.11.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG im benachbarten Industriegebiet Godelmann. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

### 1.11.3 Gasversorgung

Eine Gasversorgung findet nicht statt.

### 1.11.4 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung findet nicht statt.

### 1.11.5 Schmutzwasserbeseitigung

Da kein Schmutzwasser anfällt, findet kein Kanalanschluss statt.

### 1.11.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von Gebäuden und Verkehrsflächen ist vollumfänglich auf dem Grundstück durch geeignete Versickerungssysteme wie belebte Bodenfilter oder zertifizierte Abwasserbehandlungsanlagen zu versickern. Dazu zählen auch Pflastersysteme mit allgemeiner Bauartgenehmigung des DIBt.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist eine Versickerungsberechnung vorzulegen und ein Nachweis über die Schadstoffbehandlung einzureichen (z.B. über eine allgemeine Bauartgenehmigung des DIBt).

Zu beachten sind die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke wie NWFreiV, TRENGW, TREN OG, DWA A-153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A -117 Bemessung von Regenrückhalteräumen, DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie die einschlägigen Merkblätter des Landesamts für Umwelt (LfU).

## 1.12 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen

### 1.12.1 Zufahrt von der Kreisstraße SAD 53

Die Anbindung des Sondergebiets erfolgt über die bestehende Kreisstraße SAD 53. Seitens der Gemeinde Fensterbach wird im Baugebiet keine Gemeindestraße angelegt und vorgehalten.

Beim Anschluss des Flurstücks dürfen die Entwässerungsanlagen der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden. Die geplante Zufahrt ist so auszuführen, dass kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn der Kreisstraße ablaufen kann.

Um die Zufahrt von der Kreisstraße SAD 53 herstellen zu können, hat der Vorhabenträger das Einvernehmen mit dem Straßenträger herzustellen. Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Dimensionierungen von Rädern und Abbiegespuren sowie Geschwindigkeitsbeschränkungen und Überholverbote.

Die Verkehrsflächen sind in Pflasterbauweise mit versickerungsfähiger und schadstofffilternder Fuge nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Entwässerung (RAS-Ew) herzustellen. Als maßgeblicher Abflussbeiwert wird  $\Psi = 0,0$  festgesetzt. Farbton an der Oberfläche: sandfarben bis beige bis braun.

Ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzustellen.

### 1.12.2 Verkehrsflächen der LNG-Füllanlage

Die Verkehrsflächen sind in Pflasterbauweise mit versickerungsfähiger und schadstofffilternder Fuge nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Entwässerung (RAS-Ew) herzustellen. Als maßgeblicher Abflussbeiwert wird  $\Psi = 0,0$  festgesetzt. Farbton an der Oberfläche: sandfarben oder beige oder braun.

### 1.12.3 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Die Anbindung des Parkplatzes an die Kreisstraße SAD ist nur über die Zufahrt zur LNG-Füllanlage zulässig.

Die Flächen für die Stellung von PKW-Stellplätzen werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Grundfläche eines Stellplatzes darf 2,50 m x 5,00 m nicht unterschreiten.

Die Verkehrsflächen sind in Pflasterbauweise mit versickerungsfähiger und schadstofffilternder Fuge nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Entwässerung (RAS-Ew) herzustellen. Als maßgeblicher Abflussbeiwert wird  $\Psi = 0,0$  festgesetzt. Farbton an der Oberfläche: sandfarben oder beige oder braun.

### 1.13 Private Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Grünflächen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Sie können gleichzeitig eine Funktion als Ausgleichsfläche nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß BNatSchG haben.

#### 1.13.1 Bodenschutz – Schutz des belebten Oberbodens

Mutterboden (belebter Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Bei Bedarf ist der Mutterboden fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Überschüssiger Mutterboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgerechten Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen hinsichtlich Bereifung und Bodendruck sind auszuwählen.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB), siehe hierzu gesonderte Festsetzungen zur Befestigung der Freiflächen. Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des rückzuhaltenden und wieder zu verwendenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

#### 1.13.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

### 1.13.3 Baumpflanzungen am Parkplatz

Jeder 10. PKW-Stellplatz ist durch eine Baumscheibe mit Bepflanzung durch einen Hochstamm mit Kronenansatzhöhe von mind. 2,50 m zu ersetzen. Die Pflanzqualität muss mind. H, 3 x v., mB, StU 16-18 cm, entsprechen.

Zulässige Baumarten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Die Größe der Baumscheiben muss mindestens derjenigen eines KFZ-Stellplatzes entsprechen.

### 1.13.4 Ausgleichsflächen und Maßnahmen nach BNatSchG

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind aus der Planzeichnung des **Vorhaben- und Erschließungsplans** ersichtlich.

#### 1.13.4.1 Maßnahme 1: Hecke

Es ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Ausgleichsfläche als Hecke herzustellen und anzupflanzen. Die Zielvegetation ist eine Faulbaum-Faltenbrombeeren-Gesellschaft (wissenschaftl. *Frangulo-Rubetum plicati*) im Übergang zu einem Besenginstergebüsch (wissenschaftl. *Rubo plicati-Sarothamnetum*).

Hinsichtlich Gehölzpflanzungen und deren erforderliche Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen ist das Nachbarrecht aus dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist zu beachten (vgl. §§ 47 bis 50 ABGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert am 26.03.2019).

Der mindestens erforderliche Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern mit mehr als 2 m Wuchshöhe zu landwirtschaftlichen Flächen beträgt demnach 4 m.

Zulässige Gehölzarten:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula* syn. *Frangula alnus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Vogelbeere / Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

**Gesamtfläche: 875 m<sup>2</sup>**

#### 1.13.4.2 Maßnahme 2: Magerwiese / Heide

Es ist eine Ausgleichsfläche als Magerwiese / Heide mit Hilfe landschaftspflegerischer Maßnahmen wie Abmagerung, Beweidung, Ansaat und Mahd herzustellen.

Die Gehölzsukzession ist durch regelmäßige Pflegeeingriffe auf 10% Flächenanteil zu begrenzen. Die Zielvegetation ist eine „Deutschginster-Heide“, wissenschaftl. *Genista germanicae-Callunetum*, abhängig vom konkreten Standort. Zulässig ist die Bandbreite vom Halbtrockenrasen bis zum Trockenrasen.

Typische Arten (AC = Assoziationscharakterart, AB = Assoziationsbegleitart, OC = Ordnungscharakterart)

OC	Besenheide ( <i>Calluna vulgaris</i> )
OC	Blutwurz ( <i>Potentilla erecta</i> )
OC	Heidelbeere ( <i>Vaccinium myrtillus</i> )
OC	Draht-Schmiele ( <i>Deschampsia flexuosa</i> )
AC	Deutscher Ginster ( <i>Genista germanica</i> )
AC	Gewöhnlicher Flügelginster ( <i>Genista sagittalis</i> )
AC	Färberginster ( <i>Genista tinctoria</i> )
AB	Rotes Straußgras ( <i>Agrostis capillaris</i> )
AB	Gewöhnliches Ruchgras ( <i>Anthoxanthum odoratum</i> )
AB	Gemeiner Schaf-Schwingel ( <i>Festuca ovina</i> )

**Gesamtfläche: 1.445 m<sup>2</sup>**

#### 1.13.4.3 Monitoring

Vor Baubeginn ist ein Monitoring der wiesenbrütenden Vogelarten und der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen bzw. zu vermeiden. Können derlei Verbotstatbestände nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, ist der Baubeginn zu verschieben.

Laut Forderung der Unteren Naturschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und nachfolgend ein Landschaftspflegerischer Ausführungsplan zu erstellen.

### 1.14 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans		8.120 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor 0,4		
erforderliche Ausgleichsfläche gemäß Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs in der Begründung zum Bebauungsplan, davon		2.320 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 1 Hecke	(private Grünfläche)	875 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 2 Magerwiese / Heide	(private Grünfläche)	1.445 m <sup>2</sup>
SALDO Ausgleich erfüllt		0 m <sup>2</sup>

Bei Bedarf sind darüber hinausgehende Ausgleichsflächen im Durchführungsvertrag örtlich und fachlich festzulegen.

## 2. Textliche Hinweise

### 2.1 Oberbodenabtrag

Der Oberbodenabtrag von der Fläche darf nur in einem Zeitraum zwischen Anfang März und Ende Mai erfolgen und ist von ökologischem Monitoring für Wiesenbrüter und Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) zu begleiten.

### 2.2 Versorgungsleitungen

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

### 2.3 Emissionen

Gegenüber dem Straßenbaulasträger der SAD 53 können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und aus Emissionen aus dem Bestand und Betrieb der SAD 53 geltend gemacht werden.

### 2.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Die Aufstellung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist nur zu Zwecken des Eigenbedarfs der LNG-Füllanlage und des Parkplatzes zulässig. Die zulässigen Abstandsflächen sind einzuhalten. Es sind möglichst blendfreie Module zu verwenden.

### 2.5 Bergbau

Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sonstiges Sondergebiet Godelmann mit LNG-Füllanlage und Parkplatz“

### 3. Verfahrensvermerke

#### 3.1 Aufstellungsbeschluss

am 16.06.2020 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

#### 3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

*„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.“ (§ 3 Abs. 1 BauGB)*

Gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 1. BauGB wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplans nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete aus.

Über die Medien ist die Öffentlichkeit bereits spätestens am 23.04.2020 gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 2. BauGB auf anderer Grundlage über das Vorhaben unterrichtet worden.

Die geäußerten Bedenken der Öffentlichkeit hinsichtlich eines potentiell vermehrten Verkehrsaufkommens zwischen den BAB 6-Anschlußstellen Amberg-Ost und Schmidgaden wurden bereits durch den Vorhabenträger über die Medien behandelt.

Vgl.: Onetz / Oberpfalz Medien, Weigelstraße 16, 92637 Weiden

<https://www.onetz.de/oberpfalz/fensterbach/tankstelle-sorgt-hoeglingern-fuer-bedenken-id3013106.html>

#### 3.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

*„Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.“ (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB)*

Die Träger öffentlicher Belange sind im Zuge einer vorgezogenen Antragsberatung zum Genehmigungsverfahren nach BImSchG am 02.04.2020 mittels einer Tischvorlage über das Vorhaben informiert worden. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

#### 3.4 Erster Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**beschlossen in der Gemeinderatssitzung Fensterbach am 22.09.2020**

### 3.5 Erste Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung

*„Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.“*

*Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.*

*Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen.*

*Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.“ (§ 3 Abs. 2 BauGB)*

**Zeitraum: 1. Oktober 2020 bis 30. Oktober 2020**

### 3.6 Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

*Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)*

*„Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein.*

*Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern.*

*In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.*

*Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“ (§ 4 Abs. 2 BauGB)*

**Zeitraum: 1. Oktober 2020 bis 13. November 2020**

### 3.7 Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Vorgesehen für die Gemeinderatssitzung Fensterbach am 01.12.2020**

### 3.8 Zweite Beteiligung der Bürger – Öffentliche Auslegung

**Vorgesehener Zeitraum: 9. Dezember 2020 bis 15. Januar 2021**

### 3.9 Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Vorgesehener Zeitraum: 2. Dezember 2020 bis 8. Januar 2021**

### 3.10 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Fensterbach als Planungsträger und der Fa. Godelmann GmbH & Co. KG als Vorhabenträger muss vor Bestehen der Satzung geschlossen sein.

### 3.11 Satzungsbeschluss

**in der auf die Öffentliche Auslegung folgenden Gemeinderatssitzung der Gemeinde Fensterbach**

### 3.12 Genehmigung

Bebauungspläne, die im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Gemäß § 2 ZustVBau – Bayerischer Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen liegt die Zuständigkeit für Genehmigungen von Flächennutzungsplänen (§ 6 BauGB) und Bebauungsplänen (§ 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB) beim Landratsamt für dessen kreisangehörige Gemeinden:

Landratsamt Schwandorf

**im Anschluss an den Satzungsbeschluss**

### 3.13 Inkrafttreten

**im Anschluss an die Genehmigung**

### 3.14 Bekanntmachung

**im Anschluss an die Genehmigung**

---

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Godelmann GmbH & Co. KG, Begründung und Durchführungsvertrag tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Fensterbach, den \_\_\_\_\_

---

Christian Ziegler, Erster Bürgermeister