

Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Weizsach
Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach



Wirtschaftsraum Amberg
gemeinsam leben. gemeinsam wachsen.

vorhabenbezogener

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"GODLRICHT WEST"

92256 Hahnbach, OT Godlricht

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf: 22.05.2023

Entwurf: 01.02.2024

Endfassung:



PETER WAGNER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Grundstücksparzelle des geplanten vorhabensbezogenem Bebauungsplans ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1290/1, Gemarkung Ursulapoppenricht, ist derzeit bereits der östliche Teilbereich, als gewerbliche Holzlagerfläche und für Baumaterialien genehmigt (Landratsamt Amberg-Weizsäckchen, Zeichen 2022 0049).

Die Nutzung erfolgt durch einen Zimmerei-Betrieb, eines regional ansässiges Unternehmen des Wirtschaftsraumes Amberg. Der derzeitige Betrieb ist in seiner Erschließung und Entfaltung stark eingeschränkt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der der tatsächlichen Nutzung entspricht und eine entsprechende bauliche Entwicklung des Betriebes ermöglicht.

Gemeinsamer Wirtschaftsraum Amberg

Der Markt Hahnbach ist durch die Zweckvereinbarung vom 15.03.2018 mit der Stadt Amberg und den Gemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg, Kümmersbruck und Ursensollen, Mitglied der „Gemeinsamen Wirtschaftsregion Amberg“. Zentrale Aufgabe ist die interkommunale Zusammenarbeiten in den Bereichen Wirtschaftsförderung, Standortentwicklung und Flächenmanagement. Ziel des Zusammenschlusses ist

- die Wirtschaftsregion Amberg als attraktiven, zukunftsorientierten und lebenswerten Lebens- und Wirtschaftsraum darzustellen,
- bestehende Arbeitsplätze und Gewerbeflächen zu sichern und neue Arbeitsplätze und Gewerbeflächen zu schaffen,
- bereits ansässigen Unternehmen zu signalisieren, dass die Beteiligten den Wirtschaftsraum aufwerten und in der Erkennbarkeit steigern wollen,
- noch nicht ansässige Unternehmen bei der Ansiedlung in der Region Amberg zu unterstützen und personelle und schliche Ressourcen der Beteiligten, die der Wirtschaftsförderung, der Standortentwicklung und dem Flächenmanagement dienen, so einzusetzen, dass finanzielle Ressourcen geschont und Synergieeffekten aktiviert werden.

Innenentwicklung

Der Markt Hahnbach hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die gemeinsame Erklärung der AOVE-Gemeinden zur Innenentwicklung beschlossen und sich zur Innenentwicklung verpflichtet. Nach Nr. 2 der Erklärung ist die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich zu verfolgen. Eine Ausnahme hiervon bildet der Buchstabe b, der erforderliche Ausweisungen für den örtlichen Bedarf im Einzelfall z. B. mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag vorsieht.

Zudem baut die AOVE GmbH seit 2022 ein Digitales Innenentwicklungsmanagement auf und beschäftigt einen Innenentwicklungsmanager. Ziele sind die Sanierung und Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Leerständen, Vermeidung neuer Leerstände und Nutzung vorhandener freier Flächen in Ortsinnenbereichen. Der Aufbau eines digitalen Leerstandskatasters ermöglicht die konsequente und systematische Bearbeitung der Innenentwicklungspotenziale und ist ein wichtiger Schritt in Richtung flächensparender Siedlungsentwicklung.

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

- BauGB BauNVO PlanZV BayBO BauVorIV BNatSchG BayNatSchG DSchG NWFreiV
- TRENGW
- TREN OG
- TrinkwV
- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Bayerische Bauordnung
- Bauvorlagenverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz
- Bayerisches Naturschutzgesetz
- Denkmalschutzgesetzes
- Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
- Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
- Technische Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer
- Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung
- Alle Gesetze, Regelungen und Normen, auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- Gehölz-Liste, Landkreis Amberg-Weizsach

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hahnbach als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Parallelverfahren erfolgt deshalb die Änderung des Flächennutzungsplans und die Darstellung des betreffenden Bereichs als „Gewerbegebiet“

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

3.2. Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe sichergestellt.

Im Baugebiet ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet über das Leitungsnetz mit ausreichend Löschwasser versorgt werden kann.

3.3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliche Kanalsystem abgeleitet.

3.4. Niederschlagswasser

Regenwasser wird über Anschluß an den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Wild abfließendes Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen. Bei einer Hanglage sind dementsprechend Vorkehrungen zu treffen, damit eine Benachteiligung der Umlieger auch schon während der Bauphase nicht eintreten kann.

Aufgrund der topografischen Lage ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen. An der westlichen Planungsgrenze sind Schutzvorkehrungen (z.B. eine Abflussmulde oder ein Erdwall wie an der derzeitigen westlichen Grundstücksabgrenzung Fl. N.r 1291/1) vorzusehen. Die weitere Ableitung dieses Hangwassers ist konsequent bis zu einem Vorfluter abzuleiten, sodass es für Unterlieger zu keiner Beeinträchtigung kommt.

Bei Versickerung des Niederschlagswassers ist § 3 NWFreiV und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) zu beachten.

Auf Dacheindeckungen aus Metall ist möglichst zu verzichten. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Werden im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.5. Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.6. Telekommunikation

Bestehende Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.7. Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

3.8. Erdgas

Es ist keine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas vorgesehen.

4. Oberboden

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der zuständigen Kommune zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

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. Im Bebauungsplangebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

5. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der Flurabstand des großräumigen Sandsteinkeuper-Grundwassers beträgt rund 10 m. Aufgrund von möglichen tonigen Lagen (Stauhorizonten) innerhalb des Aquifers ist das Vorhandensein von oberflächennahem Grundwasservorkommen nicht völlig auszuschließen.

6. Immissionsschutz

Es ist mit Belastungen aus der angrenzenden Bundesstraße B299 zu rechnen und die Bahnstrecke Hirschau-Amberg (Güterverkehr), die sich auf das geplante Baugebiet auswirken.

Ein Schallschutzgutachten ist vor Planung der Bauausführung zu erstellen und die entsprechenden Vorgaben umzusetzen.

7. Altlasten

Im Vorhabenbereich sind aktuell keine Flächen im Altlastenkataster erfasst. Es ist zu beachten, daß auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Dies gilt insbesondere aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche als Lagerfläche. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Am 16.08.2017 kam es auf der FINr. 1291/1 zu einem Brandereignis, bei dem Löschschaum zum Einsatz kam. In der Folge wurde eine orientierende Untersuchung nach BBodSchG durchgeführt, um mögliche Belastungen des Untergrundes abzuklären. Mit Bericht vom 07.03.2018 konnte der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser - verursacht durch das Brandereignis - nicht bestätigt werden. Auswirkungen auf andere Wirkungspfade (insb. Boden-Nutzpflanze) konnten seitens LRA nicht beurteilt werden. Dies gilt auch für evtl. Umlagerungsmaßnahmen des Oberbodens.

Auf Grund der Nutzung als Lagerfläche und durch den Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle sind mögliche Einträge in den Boden nicht auszuschließen. Diese sind im Einzelfall unverzüglich beim Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. dem WWA in Weiden anzuzeigen.

Untersuchungen auf dem Baugrundstück und ggf. Sanierungen sind möglichst vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

8. Sonstiges

Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann zu kurzfristigen Staub- und Geruchsemissionen führen. Dies ist von den Anwohnern zu dulden.

Desweiteren kann die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen. Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßigem Einsatz der Geräte Stein-, und/oder Werkzeugschlag verursacht werden. Es besteht deshalb –trotz der geplanten Randbepflanzung– die Gefahr, dass dadurch Teile an den angrenzenden Liegenschaften beschädigt werden können;. Mit den Nutzern der landwirtschaftlichen Nachbarflächen ist eine geeignete Vereinbarung zu treffen, die den Haftungsausschluss von Stein-und/oder Werkzeugschlag-Schäden und ähnliches durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen gewährleistet.

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Aufstellungszeitpunkt gültigen Fassung wird insbesondere hingewiesen:

- Gemeinde-Entwässerungssatzung
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
- Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- Trinkwasserverordnung

C. Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst das Flurstück 1290/1 der Gemarkung Ursulapoppenricht.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 5.400 m². Die Ausgleichsfläche befindet sich auf Flurstück 1305, Gemarkung Ursulapoppenricht, mit einer Gesamtfläche 12.931m², davon als Ausgleichsfläche Wald 10.750m².

An Baufläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen) stehen ca. 4.489 m² zur Verfügung.

2. Lage / Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichem Rande des bebauten Ortsteils Godlricht der Gemeinde Hahnbach und wird erschlossen durch die Ortsstraße.

Es wird begrenzt von Gemeindestraßen im Norden und Süden, landwirtschaftlichen Flächen im Westen und vom Gewerbebetrieb im Osten. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die östliche Teilfläche wird als gewerbliche Holzlagerfläche und für Baumaterialien genutzt.

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.





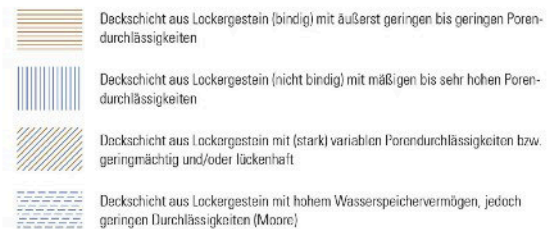
Hydrogeologische Karte 1:100 000

Blatt 4: Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung

Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung
(wahrscheinliche Sickerwasser-Verweilzeit)

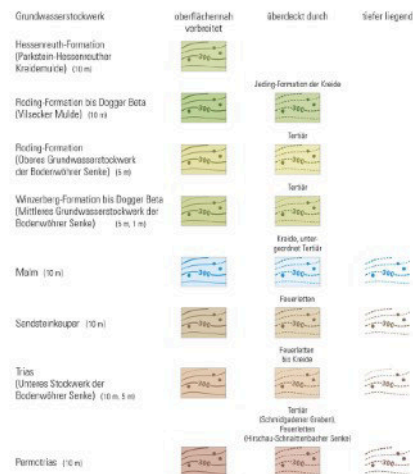


Hydrogeologische Klassifikation der Deckschichten



Blatt 2: Grundwassergleichen

Grundwasserstockwerke (schematisch) mit Grundwassergleichen
und Stützpunkten
Piezometerhöhen in m NN (Isohypsenabstand)



Grundwasserstockwerke (schematisch) ohne Grundwassergleichen



3. Topographie

Das Gelände fällt gleichmäßig von Südwesten nach Nordosten zum Gebenbach hin ab.

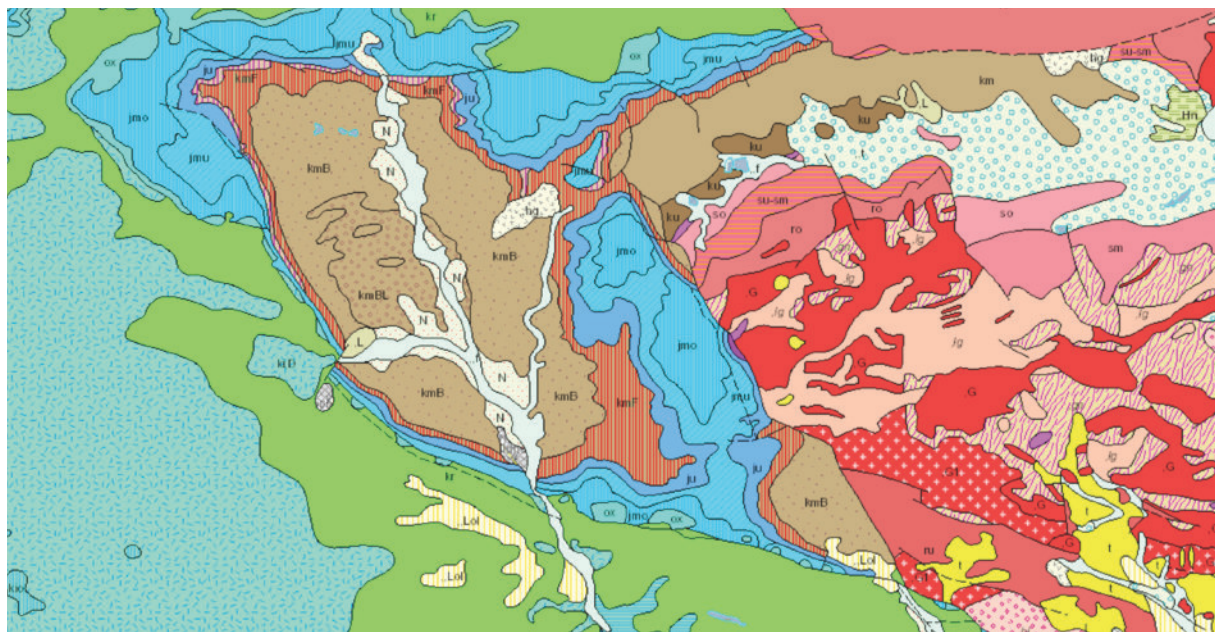
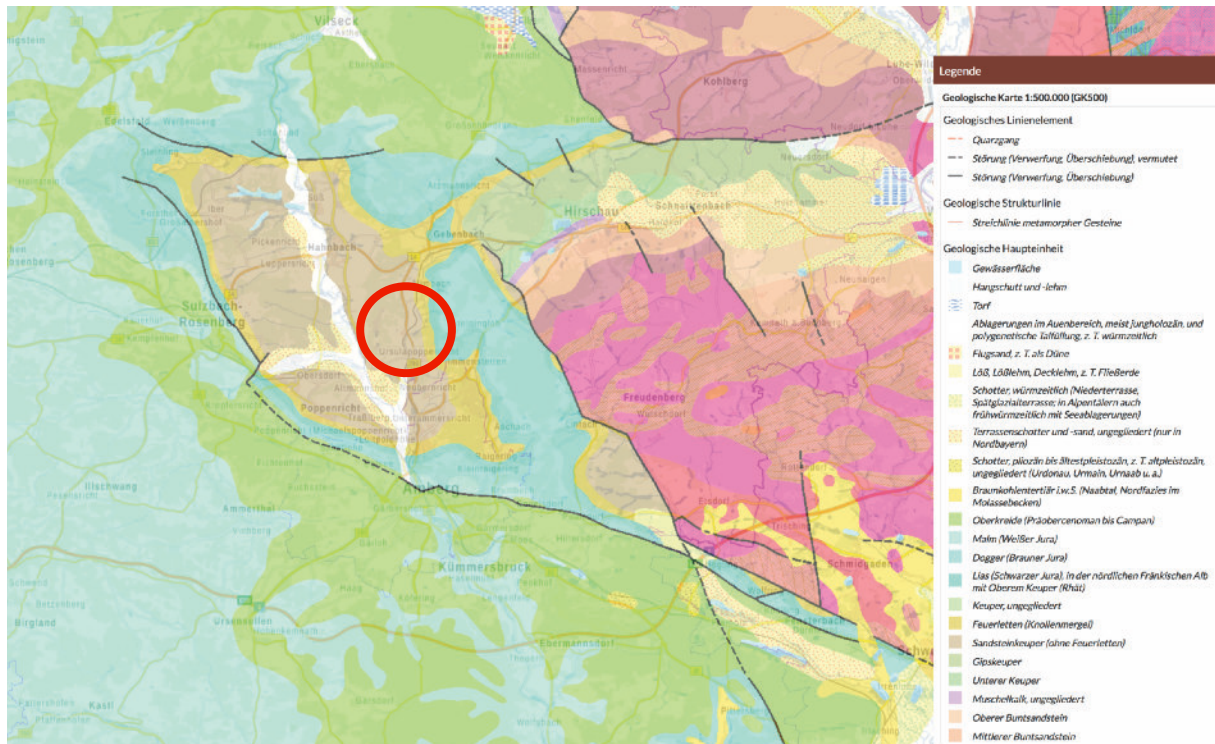
Auszug topographische Karte



4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

Auszug Geologische Karte 1:500.000



Laut der geologischen Karten Bayerns befindet sich das Planungsgebiet im Bereich von Buntsandstein, sowie Sand- und Kiesablagerungen im Bereich des Hahnabach.

D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Grenzen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, liegt auf dem Flurstück 1290/1, Gemarkung Ursulapoppenricht.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzung in diesem Bereich ist mit Gewerbe vorgesehen.

Deshalb wird für diesen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Gewerbegebiet orientiert sich an der gemäß Baunutzungsverordnung § 17 zulässigen Obergrenze. Dadurch ist die optimale Bebaubarkeit der Parzelle gegeben und der Flächenverbrauch für weitere Ausweisungen von Gewerbeflächen wird minimiert. Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 für das Gewerbegebiet wird unter der zulässigen Obergrenze verblieben, um der Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind bewusst groß gefasst, um eine wirtschaftliche und möglichst freie Nutzung der Parzelle zu gewährleisten. Der Nachbarschutz wird jedoch durch die gesetzlich geregelten Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung gewährleistet. Die Anordnung der internen Ausgleichsflächen allseitig entlang der Bebauungsplangrenzen in Richtung Osten zum Gebenbach dient der Verwirklichung der ABSP Naturraumziele und dient dem Abschluss des Bebauungsplangebietes am Ortsrand.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig, um den gewünschten städtebaulichen Charakter zu wahren. Dem dient auch die Festsetzung zu Dachform und Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, um Randbereiche der einzelnen Parzellen von Bebauung freizuhalten. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche/mit entsprechender Grunddienstbarkeit belegter Fläche zu Garagentoren und sonstigen Toranlagen dient der Minimierung von Gefährdungssituationen. Versickerungsfähige Beläge für Zufahrten von Garagen und Stellplätzen sind festgesetzt, um die Versiegelung von Bodenflächen zu minimieren und die Versickerung vor Ort so weit als möglich zu erhalten. Dies dient auch der Entlastung des öffentlichen Abwassersystems.

Um ausreichend Parkplätze auf den jeweiligen Parzellen zu schaffen und die Umgebung vor erhöhtem Parkdruck zu bewahren ist die örtliche Stellplatzsatzung bzw. die entsprechende Regelung lt. Garagen- und Stellplatz-Verordnung einzuhalten.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um den Bedürfnissen des Gewerbebetriebs Rechnung tragen zu können und um das Gestaltungs-Spektrum nicht zu sehr einzuschränken. Dennoch wird auch der städtebauliche Grundgedanke erhalten.

Die Festsetzung der Firstrichtung und damit der Gebäudelängsseiten dient der geordneten Ausrichtung der Gebäude entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption. Diese ist zudem auf eine unter diesem Aspekt optimierte Ausnutzung der Sonnenenergie ausgelegt.

Bei der Dachart wird bewusst ein breites Spektrum offen gehalten, um sowohl den verschiedenen möglichen Nutzungen als auch den aktuellen Baustilen Rechnung tragen zu können. Bei der Dachdeckung wird jedoch Wert auf ein harmonisches Gesamtbild gelegt, weshalb hier das Farbspektrum beschränkt wird. Die Beschränkung der Dachaufbauten dient einer Beruhigung der Dachlandschaft und damit der Erreichung des städtebaulichen Ziels. Die Begrünung der Dächer ist auf Grund der positiven kleinklimatischen Wirkung ausdrücklich erwünscht.

Die Nutzung von Solarenergie im Baugebiet wird ausdrücklich begrüßt, um die Energieerzeugung am Ort des Verbrauchs zu fördern. Jedoch hat sich diese dem gestalterischen Konzept des Baugebiets unterzuordnen und ist deshalb nur mit den genannten Einschränkungen zulässig.

Die Gestaltung der Fassaden soll in gedeckten Farben erfolgen, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Festsetzung der maximalen Wand /Firsthöhe bzw. Geschossigkeit dient der Einbindung der Gebäude in das Gelände sowie in das Landschaftsbild. Hierdurch werden auch die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt. Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) darf 8,50 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird mit 12,50 m festgesetzt. Bei Flachdachbauten gilt die maximale Wandhöhe auch als Firsthöhe. Diese darf für ein untergeordnetes Obergeschoss um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn dieses maximal 50 % der Grundfläche des Gebäudes einnimmt und mindestens 1,50 m von der Gebäudekante zurück gesetzt ist. Betrieblich bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsmaschinenraum), soweit sie in der Gesamtanlage untergeordnet bleiben, dürfen die zulässigen Höhen in beschränktem Maße überschreiten.

Werbeanlagen sind nur in eingeschränktem Maß (nicht oberhalb der Traufe , keine elektrischen Wechselwerbeanlagen, Größe max. 6 m²) zulässig, um das Landschaftsbild und die Nachbarschaftsinteressen zu wahren.

6. Verkehrsflächen

Im Baugebiet sind aufgrund der Nutzung keine Flächen für öffentliche Straßenverkehrs festgesetzt. Die gewählte Art der Erschließung soll der Minimierung von Verkehrsflächen und damit der Verringerung von versiegelten Flächen dienen.

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Die festgesetzten Schutzabstände sind einzuhalten, bzw. Einvernehmen mit dem Versorgungsträger herzustellen.

Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt auch für eigene Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

8. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Natur- und Landschaftschutz

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der Begrünung des Baugebietes. Dies trägt zur positiven kleinklimatischen Wirkung bei und schafft Trittsteinbiotope für Pflanzen- und Tierwelt. Hierbei ist auf eine ausschließliche Auswahl von heimischen Gehölzen zu achten, um den Regionsbezug zu erhalten und die Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten.

Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenaufbauten für Stellplätze und Wege dient der Versickerung vor Ort und damit der Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser.

Der Oberboden ist entsprechend dem Bodenschutzgesetz zu schützen.

9. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansprüche eines Gewerbegebietes. Bei Einfriedung durch Zaunanlagen: ist der in den textlichen Festsetzungen vorgegebene Mindestabstand zwischen Zaun und Boden einzuhalten.

10. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb ist die Geländehöhe in den jeweiligen Parzellen nur begrenzt zu variieren und die entsprechende Planung im Rahmen des Bauantrages darzulegen. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden und Aufschüttungen und Abgrabungen sind soweit wie möglich zu vermeiden; um die Entwässerung des Geländes zu ermöglichen, sind Geländeänderungen gemäß den Festsetzungen jedoch zulässig.

11. Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Zum Schutz der jeweiligen Nachbarn muss gewährleistet werden, dass die Gestaltung des individuellen Grundstücks nicht zu einer Beeinträchtigung der jeweiligen Anrainer führt, insbesondere soll es nicht es zu punktuellen Abflussbereichen kommt.

12. Altlasten

Für die angefragte Fläche liegen keine konkrete Anhaltspunkte bzgl. Altlasten/schädl. Bodenveränderungen vor (kein ABuDIS-Eintrag).
Untersuchungen und ggf. Sanierungen sind möglichst vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
Siehe auch Teil B, Punkt 7 Altlasten

13. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmaltatlas keine Bodendenkmäler verzeichnet. Sollten jedoch bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 7 und 8 DSchG). Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuziehen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, auf Grund 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 zu 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.

14. Schallschutz:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung die Nutzung zur Nachtzeit entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt ist. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen müssen daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, die im zu erstellenden Schallschutzgutachten spezifiziert werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Godlricht-West" durch den Markt Hahnbach wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner" mit Datum vom 24.06.2024 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden auf Grundlage der Angaben des zukünftigen Betreibers Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch die nach den Vorhaben- und Erschließungsplänen im Geltungsbereich konkret geplante Zimmerei in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten respektive den Immissionsrichtwerten der TA Lärm eines Dorfgebiets verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Die durchgeführte Prognose weist eine deutliche Unterschreitung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte bzw. der Orientierungswerte um mehr als 8 dB(A) nach.

Um die grundsätzliche Verträglichkeit des Betriebs der geplanten Zimmerei mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen abzusichern, wird der Betrieb der Zimmerei inklusive des zugehörigen Liefer- und Fahrverkehrs sowie aller Lager- und Verladetätigkeiten per Festsetzung auf die Tagzeit (6 bis 22 Uhr) beschränkt. Weiterhin wird auch der Einsatz von Holzbearbeitungsmaschinen im Freien ausgeschlossen.

Auf dieser Grundlage kann aus lärmschutzfachlicher Sicht ein mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft konfliktfreier Betrieb der im Geltungsbereich geplanten Zimmerei - auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch einen bestehenden Gewerbebetrieb auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1291/1 - gewährleistet werden."

E. Konzepte

1. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets vor.

Der beplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsbereichen befindet. Die Festsetzungen zu den Gebäuden sind bewusst locker gefasst, um die Gestaltung dem Bauwerber möglichst frei zu stellen und damit den Ansprüchen des Gewerbebetriebes gerecht werden zu können. Die vorgegebenen Festsetzungen dienen der Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes. Der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans liegt die bereits bestehende Teil-Nutzung als Gewerbefläche zugrunde.

Das vorliegende System weist einen nur geringen Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche auf. Aufgrund der bereits vorhanden Erschließung sind für das Bebauungsplangebiet keine weiteren Erschließungen erforderlich.

Durch interne Ausgleichsflächen im Geltungsbereich wird eine ökologische Aufwertung im unmittelbaren Anschluss an den Eingriffsbereich geschaffen und auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild können hiermit effektiv verringert werden.

Es erhöht sich damit zwar der Flächenverbrauch im unmittelbaren Umgriff der bebauten Ortschaft, dies wird jedoch durch den Vorteil der Eingriffsminimierung in Kauf genommen.

2. Grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Darüber hinaus erfolgt die Kompensation des Eingriffs durch eine externe Ausgleichsfläche.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Da sich der Geltungsbereich am Rand der vorhandenen Bebauung befindet und damit den neuen Ortsrand ausbildet, wird besonderer Wert auf die Ausbildung einer Randeingrünung gelegt.

Es erfolgt zudem eine ~~Durchgrünung~~ Begrünung des Baugebiets durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzungen laut Festsetzungen. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen. Es dürfen ausschließlich autochtone Gehölze aus der folgenden Gehölzliste verwendet werden.

Die Ausweisung dieser Grünflächen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzung zur Grünordnungsplanung abgemildert und durch die externe Ausgleichsfläche kompensiert.

3. Gehölzliste

Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizbach

Nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und Tiere zu schützen (BayNatSchG).

Dies bedeutet, dass das Einbringen von Ziergehölzen in naturnahe Pflanzengesellschaften der freien

Landschaft einerseits die Lebensgemeinschaft ungünstig beeinflusst, andererseits aber auch das Landschaftsbild (Eigenart und Schönheit einer Landschaftseinheit) erheblich stört.

I. Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum „Mittlere Frankenalb“

1. Großbäume

Acer platanoides (= Spitzahorn)	
Acer pseudoplatanus (= Bergahorn)	
Alnus glutinosa (= Schwarzerle)	feuchter Standort
Fraxinus excelsior (= Gewöhnliche Esche)	feuchter Standort
Quercus robur (= Stieleiche)	
Tilia cordata (= Winterlinde)	
Tilia platyphyllos (= Sommerlinde)	
Ulmus glabra (= Bergulme)	trockener Standort
Betula pendula (= Birke)	
Quercus petraea (= Traubeneiche)	trockener Standort
Ulmus carpinifolia (= Feldulme)	

2. Kleinbäume

Acer campestre (= Feldahorn)	
Carpinus betulus (= Hainbuche)	
Populus tremula (= Zitterpappel)	
Prunus avium (= Wildkirsche)	
Prunus padus (= Traubenkirsche)	feuchter Standort
Pyrus communis (= Wildbirne)	
Salix fragilis (= Bruchweide)	feuchter Standort
Sorbus aucuparia (= Vogelbeere)	

Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten
Malus sylvestris (= Holzapfel)	trockener Standort
Sorbus torminalis (= Elsbeere)	trockener Standort
Sorbus graeca (= Pannonische Vogelbeere)	trockener Standort

3. Sträucher

Cornus sanguinea (= Hartriegel)	trockener/warmer Standort
Corylus avellana (= Hasel)	
Crataegus laevigata (= zweigriffiger Weißdorn)	trockener Standort
Crataegus monogyna (= eingriffiger Weißdorn)	trockener Standort
Euonymus europaeus (= Pfaffenhütchen)	
Lonicera xylosteum (= Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (= Schlehe)	
Rhamnus frangula (= Faulbaum)	feuchter Standort
Rosa canina (= Hundsrose)	trockener/warmer Standort
Rosa rubiginosa (= Weinrose)	trockener/warmer Standort
Rubus caesius (= Kratzbeere)	feuchter Standort
Rubus fruticosus agg. (= Brombeere)	

Rubus idaeus (= Himbeere)	
Salix aurita (= Öhrchenweide)	feuchter Standort
Salix cinerea (= Grauweide)	feuchter Standort
Salix purpurea (= Purpurweide)	feuchter Standort
Salix triandra (= Mandelweide)	feuchter Standort
Salix viminalis (= Korbweide)	feuchter Standort
Berberis vulgaris (= Berberitze)	trockener Standort
Daphne mezereum (= Seidelbast)	
Ligustrum vulgare (= Liguster)	trockener Standort
Ribes uva-crispa (= Wilde Stachelbeere)	
Rhamnus catharticus (= Kreuzdorn)	
Rosa arvensis (= Kriechende Rose)	
Viburnum lantana (= Wolliger Schneeball)	trockener Standort
Salix caprea (= Salweide)	trockener Standort
Sambucus nigra (= Schwarzer Holunder)	
Viburnum opulus (= Gewöhnlicher Schneeball)	feuchter Standort

4. Kletterpflanzen

Hedera helix (= Efeu)

Clematis vitalba (= Gewöhnliche Waldrebe)

II. Geeignete Gehölze zur Anpflanzung am Ortsrand

Die alten Ortsränder werden im Wesentlichen durch ringförmig um den Ort reichende, nicht eingezäunte Obstgärten geprägt, an den Grundstücksrändern befinden sich weiterhin Heckenriegel mit zum Teil alten großkronigen Bäumen.

Die Randeingrünung setzt sich in der Regel über Hofbäume und Gartenhecken bis in die Ortsmitte fort – Dorfbaum.

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte dieser ursprüngliche und über Jahrhunderte entstandene Randcharakter angestrebt werden.

Geeignet sind alle unter „Punkt I“ genannten Gehölzarten.

4. Artenschutz

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich ursprünglich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zusammenhang mit der an sie angrenzenden Gewerbe- und Wohnbebauung. Die tatsächliche momentane Nutzung ist bereits teilweise gewerblich. Dies und der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Bei der Rodung von bestehenden Gehölzen, Hecken, Grünflächen im Zuge von Baumaßnahmen sind die Bodenbrutzeiten zu beachten.

F. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

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

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

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

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.

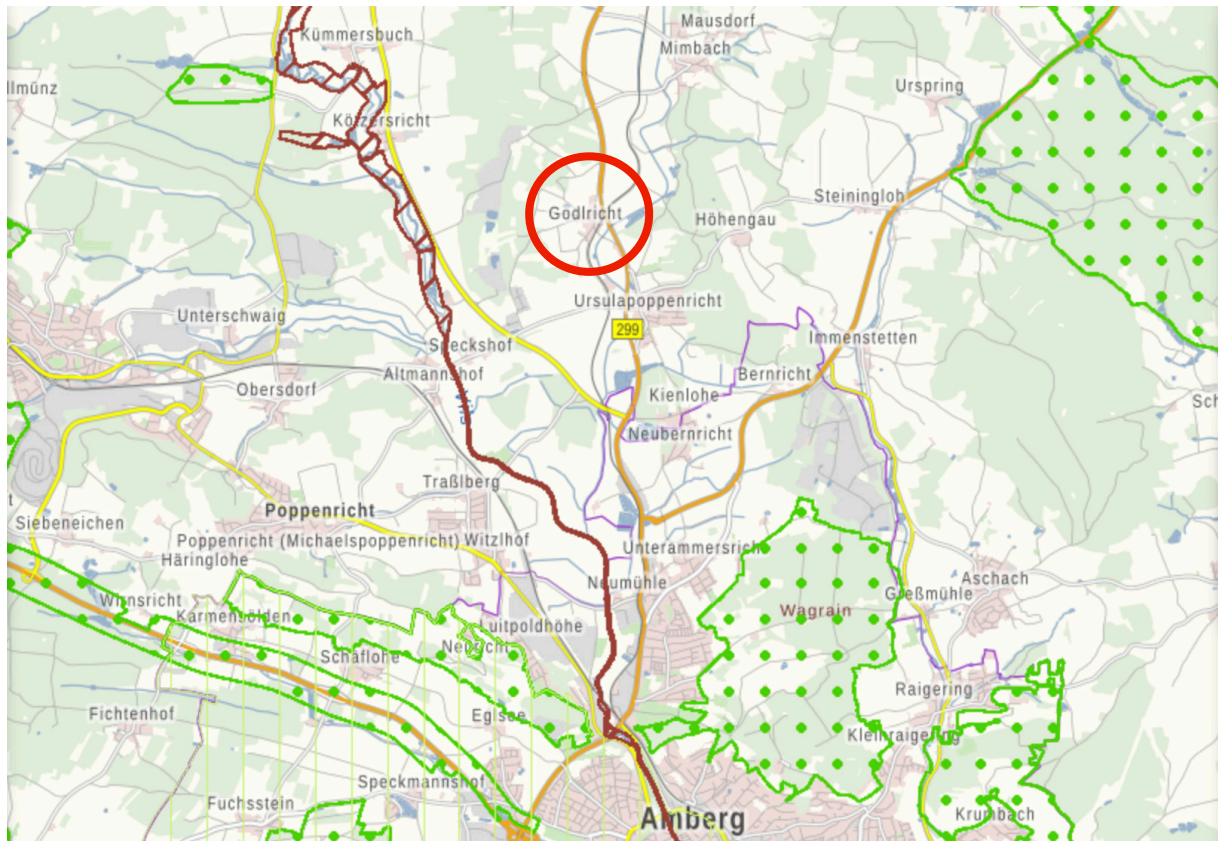
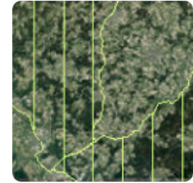
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt sollen durch das neue Gewerbegebiet dringend benötigte Bauflächen für einen ortsansässigen Betriebe geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

1.2. Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzen, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfalls- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurden im konkreten Fall berücksichtigt.

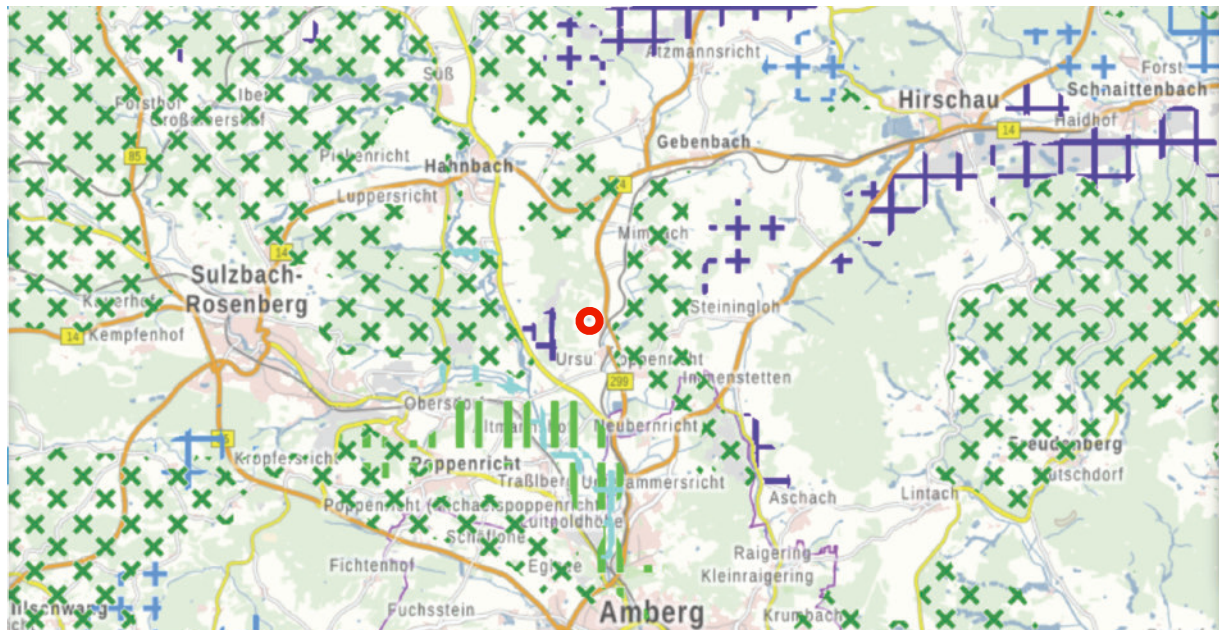
Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` durchgeführt worden.

**Naturschutzgebiete****Landschaftsschutzgebiete****Vogelschutzgebiete****Naturparke****Fauna-Flora-Habitat Gebiete****Nationalparke**

Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes. Biotope der Bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiete zum Aufbau und zum Schutz des kohärenten, europäischen, ökologischen Netzes).

Für den Bereich gelten die ABSP Naturraumziele 371-070-F Hirschauer Bergländer, das Gebiet befindet sich jedoch nicht innerhalb eines ABSP Schwerpunktgebietes.



Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang (hier: Wasserversorgung) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete außerhalb der Wasserschutzgebiete als Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt.



Vorranggebiet für Wasserversorgung

In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der vorrangigen Nutzung (hier: Wasserversorgung) vereinbar sind. In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete außerhalb der Wasserschutzgebiete als Vorranggebiete für Wasserversorgung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt.



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang (hier: Natur und Landschaft) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt.



Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen einem fachlichen Belang (hier: Gewinnung von Bodenschätzen) bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden sowie für die Gewinnung von Industriemineralen und metallischen Bodenschätzen festgelegt.



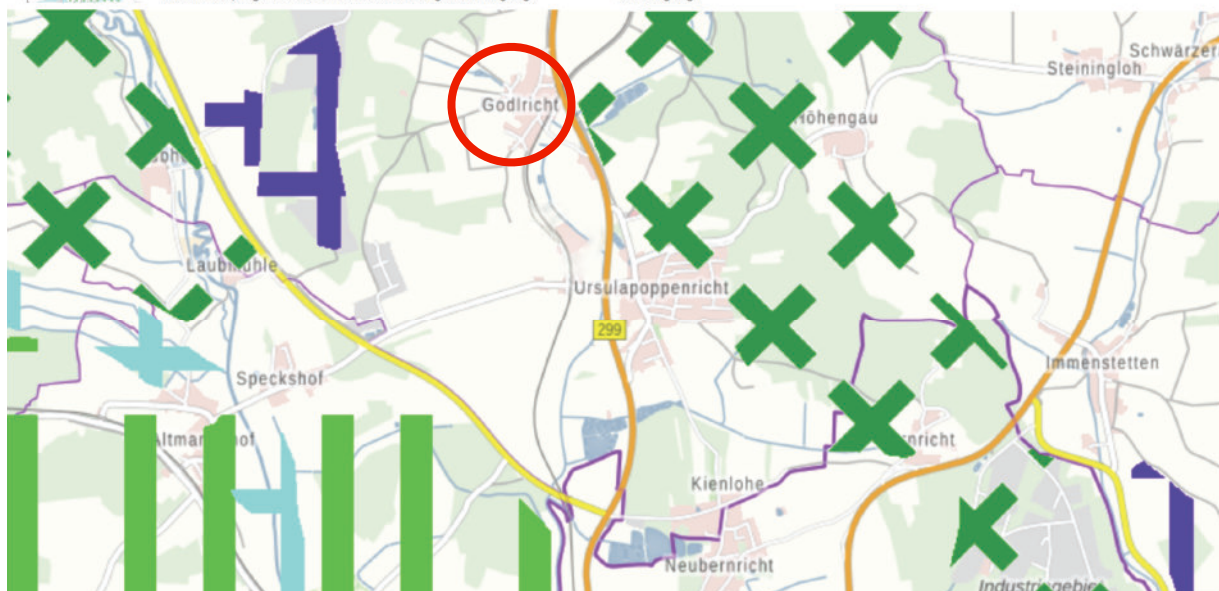
Vorranggebiet für Bodenschätze

In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der vorrangigen Nutzung (hier: Gewinnung von Bodenschätzen) vereinbar sind. In den Regionalplänen werden von den Regionalen Planungsverbänden Vorranggebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden sowie für die Gewinnung von Industriemineralen und metallischen Bodenschätzen festgelegt.



Vorranggebiet für Hochwasserschutz

In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der vorrangigen Nutzung (hier: Hochwasserschutz) vereinbar sind. Das LEP 2013 beauftragt die Regionalplanung nicht mehr, Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festzulegen. Seit dem 01.08.2013 wird daher kein Vorranggebiet für Hochwasserschutz neu festgelegt.



Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes oder eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz und nicht in einem Vorbehalts- oder Vorranggebietes für Wasserversorgung oder Bodenschätze.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung

Bodenaufbau- und -Eigenschaften: Im Untersuchungsraum des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich nach der Geologischen Karte von Bayern im Bereich von Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen. Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Übergang von 429 a (fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley) und 425 a (vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (s. Begründung). Der Untersuchungsraum des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit D62 „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ und in der naturräumlichen Untereinheit Hirschauer Bergländer. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Baugrundeignung: Die Eignung des Baugrundes wurde nicht untersucht. Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und den dort erlangten Erfahrungen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich der Baugrund entsprechend geeignet ist.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung unter minimierter Erschließung vor.

Versiegelungsgrad: Es ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Altlasten: Für die angefragte Fläche liegen keine konkrete Anhaltspunkte bzgl. Altlasten/schädli. Bodenveränderungen vor. (kein ABuDIS-Eintrag). Auf Grund der Nutzung als Lagerfläche und durch den Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle sind mögliche Einträge in den Boden nicht auszuschließen. Diese sind im Einzelfall unverzüglich beim Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. dem WWA in Weiden anzuzeigen

Am 16.08.2017 kam es auf der FINr. 1291/1 zu einem Brandereignis, bei dem Löschschaum zum Einsatz kam. In der Folge wurde eine orientierende Untersuchung nach BBodSchG durchgeführt, um mögliche Belastungen des Untergrundes abzuklären. Mit Bericht vom 07.03.2018 konnte der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser - verursacht durch das Brandereignis - nicht bestätigt werden. Auswirkungen auf andere Wirkungspfade (insb. Boden-Nutzpflanze) konnten seitens LRA nicht beurteilt werden.

Auswirkungen:

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und

Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen ($GRZ = 0,8$) werden Flächen dauerhaft versiegelt. Damit ist mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden zu rechnen. Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidung/Minimierung:

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen.

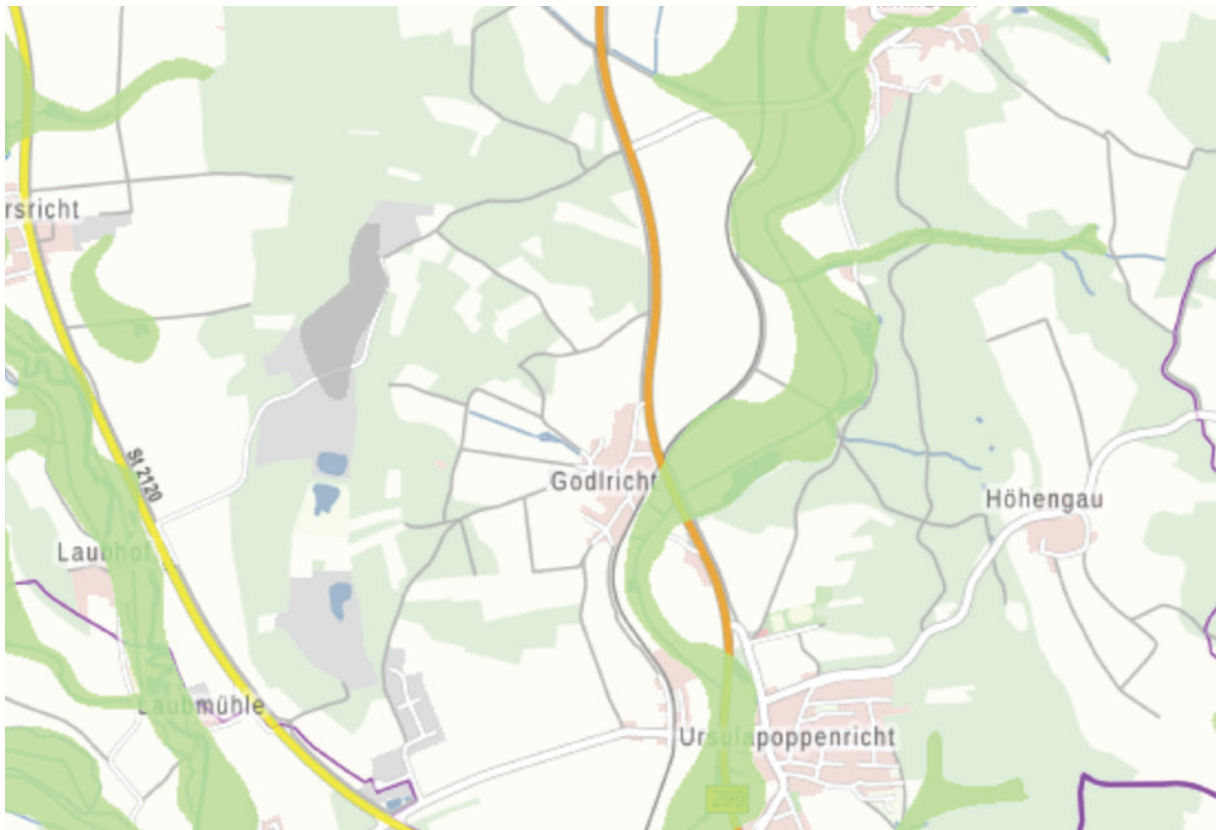
Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

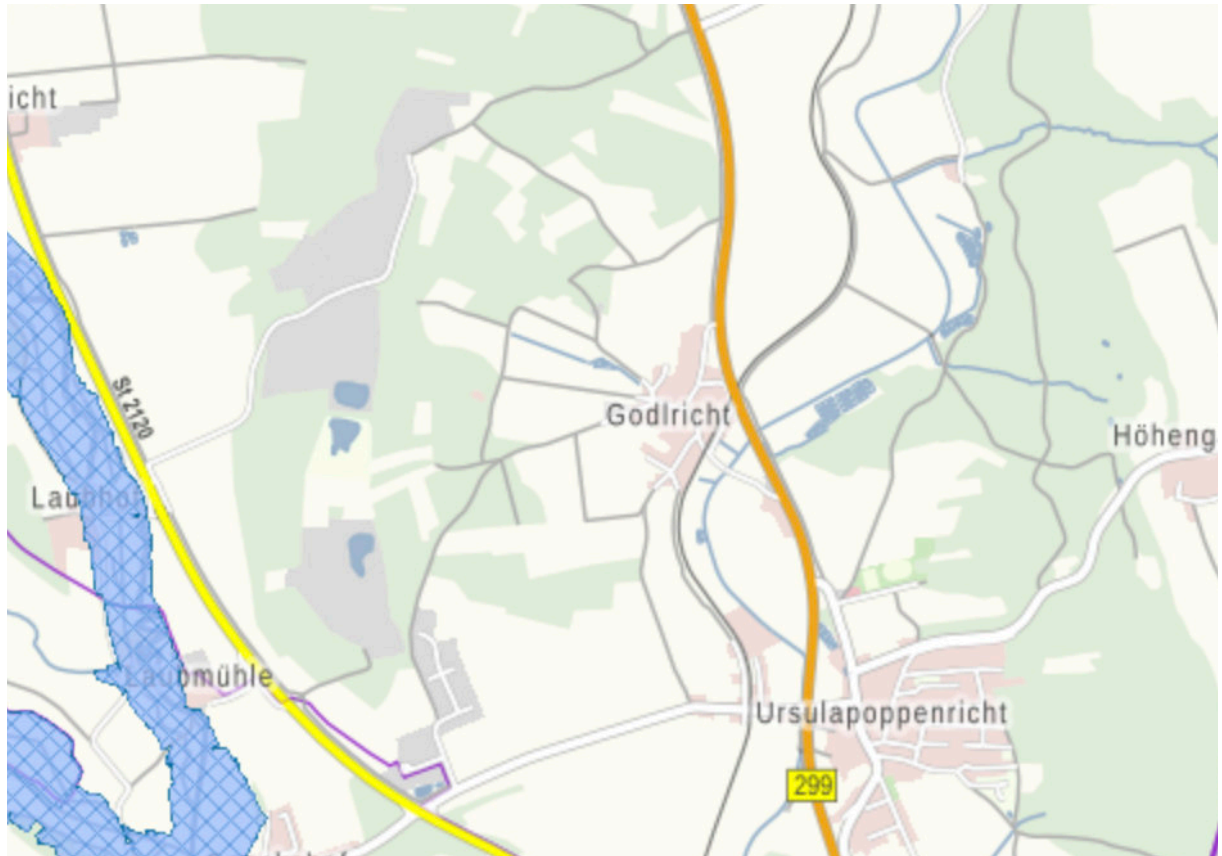
Gesamtbewertung Schutzgut Boden: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.2. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im hochwassergefährdeten Bereich, und in einiger Entfernung zum wassersensiblen Bereich.





IÜG Informationsdienst: Wassersensible Bereiche (grün)

IÜG Informationsdienst: Überschwemmungsgefährdeter Bereich (blau)

Flurabstand zum Grundwasser: Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden.

Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Betroffenheit von Oberflächenwasser: Im Planungsgebiet befindet sich das Oberflächengewässer "Gebenbach"

Grundwasserneubildung: Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, bzw. der seit den 1950er Jahren bestehenden gewerblichen Nutzung. Das Maßnahmengebiet liegt mit einem Schutzabstand von 10m entlang des Gebenbach, einem Gewässer 3. Ordnung. Für den Gebenbach gibt es kein festgesetztes, jedoch ein berechnetes Überschwemmungs-Gebiet. (Siehe Lasermodell) Der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt das HQ-100-Ü-Gebiet am Nordostrand des Grundstückes.

Der rechtliche und fachliche Umgang mit dem Überschneidungsbereich Grundstück-Überschwemmungsbereich wurde dahingehend mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, dem WWA in Weiden und der Naturschutzbehörde abgeklärt.

Auswirkungen:

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen

des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Minimierung/Vermeidung:

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht.

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Beschreibung:

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei ca. 8°C, wobei die höher liegenden Bereiche um 500 – 600 m üNN kühler sind und eine jährliche Durchschnittstemperatur von 6 bis 7°C aufweisen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt ca. 640 mm.

Emissionen:

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (Bundesstraße) und der Bahnlinie anzunehmen. Die vorhandenen Straßen stellen hier infolge der Verkehrszahlen die Hauptemissionsquelle dar. Demnach ist von einer bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Frischluftzufuhr:

Der Ort Ursulapoppenricht ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Kaltluftentstehungsgebiete:

Die genutzten Freiflächen haben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung keine lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete (mehr), und keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen:

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der

Größe des geplanten Gewerbegebietes unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe. Durch die Ausweisung als Fläche für Gewerbebebauung und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Betriebe sowie durch die Vorgaben der TA-Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Vermeidung/Minimierung:

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen wird derzeit als Gewerbefläche genutzt, es sind daher keine naturnahen Biotope vorhanden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

Tier- und Pflanzenarten:

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte beanspruchte Teil war landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich, bzw. gemäß bestehender Nutzung gewerblich genutzter Bereich. Auf Grund der Strukturausstattung der betroffenen Fläche sind keine Arten zu erwarten, die nach europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben besonders oder streng geschützt sind.

Eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weitergehenden Untersuchungen/Erfassungen sowie eine Prüfung der möglichen Betroffenheit von Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Vogelarten) sowie der nach nationalem Recht streng geschützter Arten wurde daher (siehe auch Stellungnahme/Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde) nicht durchgeführt. Den artenschutzrechtlichen Aspekten wird durch die Gebietsplanung wie auch der Eingriffsregelung Rechnung getragen. Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Bestandserhebung keine Pflanzen- und Tierarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung gemäß Liste des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Amberg-Weizsach angetroffen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf prüferelevante Tierarten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen:

Der derzeitige Bestand ist als Lebensraumtyp A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ anzusprechen. Die potenziell natürliche Vegetation ist für den Bereich mit Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, angegeben. Auch im weiteren Umgriff des Geltungsbereichs sind keine kartierten Biotope vorhanden

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche für die Errichtung von Gewerbegebäuden und Wohngebäuden erschlossen und bebaubar gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird dadurch verringert. Die neu entstehenden Flächen zur Begrünung in den Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidung/Minimierung:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Es sind Festsetzungen zur Begrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Im Westen und Osten des Baugebietes führen Hecken zu einem Erhalt des Biotopverbunds. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei. Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Gebietes insbesondere für Kleintiere. Die Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken entspricht dem übergeordneten Ziel 9 des ABSP zur Neuanlage von Kleinstrukturen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

**Gesamtbewertung Schutzgut Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit****2.5. Schutzgut Mensch**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant.

Beschreibung:

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt im Süd-Osten an bestehende Bebauung, sowie im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen, weiter im Osten liegt die Bahnlinie, die Bundesstraße und der Gebenbach. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Geräuschmmissionen und -emissionen:

Der Geltungsbereich liegt im weiteren Umfeld der Bahnlinie und der Bundesstraße, es sind die entsprechenden Geräuschmmissionen zu erwarten. In Richtung Südosten befindet sich Wohnbebauung, im Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind hier keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ebenso werden von der vorgesehenen

Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen auf vorhandene Wohnbebauung erwartet, insbesondere ist wegen der bereits bestehenden Nutzung nur eine geringfügige Erhöhung der Emissionen zu erwarten.

Überlagerungseffekte:

Es sind keine Überlagerungseffekte zu erwarten.

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur :

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für wohnortnahe Erholungszwecke keine Funktion. Durch die bestehende Nutzung ist der Bereich bereits jetzt nur begrenzt zugänglich. Im Geltungsbereich befinden sich auch bisher keine öffentlichen Wege.

Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten sind in der Regel geringfügige Auswirkungen wie Lärmbeeinträchtigungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, jedoch ist keine Erhöhung zu erwarten, aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zugänglich waren und es erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Vermeidung/Minimierung:

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben minimiert werden. Durch die Aufwertung der (zugänglichen) Waldfläche in der Nähe (Ausgleichsfläche) ergibt sich insgesamt eine eher positive Bilanz der Maßnahme im Hinblick auf die Naherholung.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

2.6. Schutzgut Landschaft

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Ein ursprüngliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich nicht mehr vorhanden.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Bebauung stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung dar. Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderungen sowie Gebäude.

Vermeidung/Minimierung:

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Es sind durch die Bebauung geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Betroffenheit von Kultur- und Denkmälatlas Bayern Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit**

2.8. Schutzgut Fläche

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Vorliegend handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche laut FNP, die jedoch bereits teilweise gewerblich genutzt wird. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein möglichst großer Spielraum geschaffen und die Grundflächenzahl auch an die Obergrenze des zulässigen Bereichs gesetzt. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch dies entsprochen werden, da hierdurch sicher gestellt wird, dass weiterer Flächenverbrauch durch Neuausweisungen von Gewerbeflächen minimiert wird. Durch die insgesamt kleinräumige Planung ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

2.9. Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt. Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin als Holzlager bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Die Defizite im Bereich des Bauplatzangebots für die ortsansässige Betriebe blieben ebenfalls bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1. Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Boden	- Begrenzung der versiegelten Flächen - Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen
Grund- und Oberflächenwasser	- Begrenzung der versiegelten Flächen - Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen
Klima und Lufthygiene	- Begrenzung der versiegelten Flächen - Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	- Verwendung standortheimischer Gehölze - Festsetzung zu Mindestabstand zwischen Boden und Zäunen - Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen
Mensch (Lärm, Erholung)	- umlaufender Grünstreifen, u.a. zur Wohnbebauung - Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen - Aufwertung von nicht standortgerechten Waldflächen (ext. Ausgleichsfläche)
Landschaft	- Eingrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen - Aufwertung von nicht standortgerechten Waldflächen (ext. Ausgleichsfläche)
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, befinden sich jeweils bei der Beschreibung dieser.

4.2. Eingriffsermittlung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003.

Bestehende Ausgleichsflächen im Umfeld



Ökoflächenkataster- Legende

grün = Ausgleichsflächen
 orange = Ökokontoflächen
 rosa = Ankaufsflächen
 lila = Flächen aus der Flurbereinigung

rot = Biotopie

Ökoflächenkataster:
 Darstellung von Ausgleichsflächen und
 Biotopie

Ausgleichsflächenbedarf

	Eingriffsfläche	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsfläche
Grundstücksfläche abzgl. bestehende Hecke	4.994 m ²	Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Festgesetzte GRZ > 0,35	0,35 mögliche Spanne 0,3-0,6	1.750 m ²
Bestehende Hecke Ortsrand / eingewachsene Grünstruktur	400 m ²	Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Festgesetzte GRZ > 0,35	1,0 mögliche Spanne 0,8-1,0	400 m ²
SUMME					2.150 m²

4.3. Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Faktor*	anrechenbar
Ausgleichsfläche natürliches Wald-Ökosystem (außerhalb B-Plan Bereich)	10.750 m ²	0,20	2.150 m ²
SUMME			2.150 m²

ZUR BEACHTUNG:

*** Die waldgesetzliche Verpflichtung liegt bei mindestens 20% Laubholzanreicherung. Somit ergibt sich ein Ausgangsniveau (bei 10.750 m² Grundfläche und der waldgesetzlichen Verpflichtung von 20% Laubholzanteil) in Höhe von 2.150 m². Da diese Verpflichtung beim momentanen Bestand noch nicht erfüllt ist, müssen für den Kompensationsumfang mindestens 40% der Fläche also 4.300 m² mit Laubholz bepflanzt werden. Die Kompensation errechnet sich aus der Differenz zwischen der tatsächlich mit Laubbäume bepflanzten Fläche und dem Ausgangsniveau. In diesem Fall sind dies: 4.300 m² minus 2.150 m² ergibt einen Kompensationsumfang von 2.150 m²**

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen.
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz 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 beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß §1090 BGB zu Gunsten des Marktes Hahnbach erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu verwirklichen.

Externer Ausgleich

Ausgleichsmaßnahme: Flurnr. 1305, Gemarkung Ursulapoppenricht

Besitzverhältnisse	privat
Genutzte Teilfläche	10.750 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Fichte- / Kiefer-Monokultur
hpnV	Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
Entwicklungsziel	Durch Erhöhung des Laubholzanteils / Laubmischholzanteils naturschutzfachliche und landschaftspflegerische Aufwertung
Maßnahmen	Durch neu einzubringenden Laubholz-Anteil wird dem Artenpotenzial des Standorts entsprochen und die angestrebte Mischung nähert sich dem natürlichen Wald-Ökosystem an.
Pflegekonzept	erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt / Landratsamt Amberg-Sulzbach

Da der aktuelle Bestand dicht und geschlossen ist, muss zunächst eine Durchforstungsmaßnahme erfolgen, um die notwendige Belichtungsstärke zu erreichen.

Neben der Pflanzung von Buchen und weiteren Mischbaumarten ist eine Zäunung der Fläche zwingend erforderlich.

Die ökologische Verbesserungen auf Waldflächen umfasst Verbesserungen in Pflege- und Verjüngungsbeständen einschließlich Umbau- und Unterbaumaßnahmen.

Anerkennungsfähig ist eine den naturschutzfachlichen Zielen entsprechende Steigerung des Laubholzanteils und des Laubmischholzanteils, soweit gegenüber dem forstlich festgestellten Ausgangsniveau eine Anhebung in Stufen um jeweils mindestens 10 Prozentpunkte erreicht wird.

Ausgleichsflächen sind kartenmäßig und verbal in ihrer Zweckbindung für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu dokumentieren sowie rechtlich zu sichern.

Hinweis/Beispiel aus dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:

In die Kompensationsbilanz ist nur die gedachte Teilfläche, auf der das Mehr an Laubholz eingebracht wird, einzustellen. Als Ausgleichsfläche gilt gleichwohl der gesamte Verjüngungsbestand. Damit kommt zum Ausdruck, dass es sich um ökologische Verbesserungen innerhalb eines Gesamtbestands handelt und die Verbesserung nur innerhalb einer Wertkategorie (nämlich „standortgemäßer Wald“) stattfindet.

Beispiel:

Das Ausgangsniveau beträgt für einen 2,0 ha großen Verjüngungsbestand einen Laubholzanteil von 40 % (= 0,8 ha). Gepflanzt werden Laubbäume rechnerisch auf 70 % der Gesamtfläche (= 1,4 ha).

Als Kompensation anrechenbar ist die Differenz zwischen der tatsächlich mit Laubbäumen bepflanzten Fläche (= 1,4 ha) und dem Ausgangsniveau (= 0,8 ha), also 0,6 ha. Die dauerhaft zu sichernde Ausgleichsfläche ist jedoch 2,0 ha groß, da sich die Maßnahme auf diese gesamte Bestandsfläche bezieht.

Die im Bestand mit der Mehrung des Laubholzanteils angestrebte Erhöhung der biologischen Vielfalt des Waldökosystems (ökologische Verbesserung) setzt ferner voraus, dass die gesamte Ausgleichsfläche (gemäß obigem Beispiel also die 2,0 ha große Ausgleichsfläche) unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteils verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau im bayerischen Staatswald bewirtschaftet wird.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der teilweise bereits bestehenden gewerblichen Nutzung in dem Bebauungsplanbereich wurden keine alternativen Planungsvarianten untersucht.

5. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand, Boden und Versickerungsfähigkeit. Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Entsprechend der vorliegenden Planung sind keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

7. Übersicht / Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet, das vor allem auch den Bedarf der einheimischen Betriebe decken soll, wurde ein Bereich im Anschluss an vorhandene Bebauung gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Eingrünung sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Allgemein verständliche Zusammenfassung				
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima und Luftthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Fläche	Mittlere Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering

8. Literaturverzeichnis

Quellen :

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ: Fin-Web

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: Geologische Karte von Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, VERBRAUCHERSCHUTZ:
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Amberg-Sulzbach

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (BAYFORKLIM): Klimaatlas von Bayern,

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Markt Hahnbach

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. München

SEIBERT, P.: Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
