

Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Weizsach

Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach



vorhabenbezogener

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gewerbegebiet

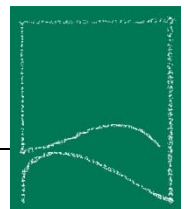
„Dürnsricht-Ost“

Begründung

Vorentwurf: 23.11.2017 / 17.01.2018

Entwurf: 08.03.2018

Endfassung: 12.07.2018



Inhaltsverzeichnis

A) Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	6
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen.....	6
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3. Ver- und Entsorgung.....	6
3.1 Abfallwirtschaft.....	6
3.2 Wasser/Löschwasser.....	7
3.3 Abwasserbeseitigung	7
3.4 Niederschlagswasser	7
3.5 Strom.....	7
3.6 Telekommunikation	7
3.7 Fernwärmeanschluss	8
3.8 Erdgas	8
4. Grundwasser.....	8
5. Immissionsschutz	8
6. Altlasten	8
7. Sonstiges.....	9
C) Beschreibung des Planungsgebiets	10
1. Geltungsbereich / Größe.....	10
2. Verkehrsanbindung / Lage.....	10
3. Topographie / Nutzung	11
4. Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren	12
6. Bodenordnende Maßnahmen	12
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	13
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2. Baugrenzen, Abstandsflächen	13
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
4. Baugestaltung, Werbeanlagen	14
5. Verkehrsflächen	14
6. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	15
7. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.....	15
8. Einfriedungen	16
9. Gestaltung des Geländes	16

10. Oberflächenwasser.....	16
11. Bodendenkmalpflege.....	16
12. Städtebauliches Konzept.....	17
13. Grünordnerisches Konzept.....	17
14. Artenschutz.....	18
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	19
1. Einleitung	19
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	19
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	19
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	21
2.1 Schutzgut Boden.....	21
2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	24
2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene	25
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität).....	27
2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)	29
2.6 Schutzgut Landschaft.....	32
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	33
2.7 Schutzgut Fläche.....	34
2.9 Wechselwirkungen	34
2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete.....	34
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	35
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	35
4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	35
4.2 Eingriffsermittlung	36
4.3 Ausgleichsermittlung.....	37
42	
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	42
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	43
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
9. Literaturverzeichnis	46
10. Anlagen	47

A) Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Hahnbach verfügt über eine große Nachfrage an Bauparzellen, insbesondere für Gewerbebetriebe. Zugleich sind im gesamten Gemeindebereich von Hahnbach praktisch keine frei verfügbaren Bauparzellen vorhanden. Die Erfahrung bei Ausweisung von Baugebieten in den Nebenorten hat gezeigt, dass die Bauparzellen kurzfristig verkauft und auch zeitnah bebaut wurden. Mit der vorliegenden Ausweisung des Gewerbegebiets „Dürnsricht-Ost“ reagiert die Gemeinde auf diese, aktuell vorhandene Nachfrage und schafft damit eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung der Gemeinde.

Konkret besteht der Erweiterungswunsch eines bereits im Gemeindegebiet ansässigen Betriebes. Auf dem bisher hierfür genutzten Grundstück besteht keine Erweiterungsmöglichkeit, weshalb standortnah entsprechende Flächen für einen Neubau zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Fa. Erich Schober, Iber, ist für die dringend erforderliche bauliche Erweiterung seines seit 1914 bestehenden Handwerksbetriebes (Heizungs-/Sanitär-,Elektroinstallationsbetrieb, Spenglerei mit 15 Beschäftigten) schon seit etwa zwei Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück vorzugsweise in Iber. Auf seinem Stammgrundstück bestehen aufgrund der großen Ausnutzung aller zur Verfügung stehenden Flächen und Gebäude keine Erweiterungsflächen mehr. Eigene Grundstücke sind aufgrund des hangigen Geländes bzw. der Entfernung zum Ort für eine derartige Bebauung nicht geeignet. Der Ankauf geeigneter Grundstücke in Iber war trotz erheblicher Bemühungen nicht möglich.

Nun besteht die Möglichkeit in Dürnsricht, die Grundstücke FlNr. 1406 und 1406/1, Gemarkung Iber, zu erwerben. Dorthin möchte er seinen Betrieb verlagern und für die Zukunft vergrößern. Sein Sohn absolviert aktuell die Meisterschule und wird mittel- und langfristig den Betrieb übernehmen und fortführen. Deshalb ist der Betrieb dringend auf diese Erweiterungsmöglichkeit angewiesen, um dort zunächst folgende Gebäude zu errichten: Lagerhalle, Verwaltungsgebäude, mittelfristig ein Wohngebäude für den Betriebsleiter.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008
BauVorlV	Bauvorlagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetzes
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TRENOG	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer
TrinkwV 2001	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.

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.

Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet über das Leitungsnetz nicht mit ausreichend Löschwasser versorgt werden kann. Als Alternative kann deshalb das vorgesehene Regenrückhaltebecken mit Dauerstau ausgebildet werden, so dass hier ggf. eine Löschwassermenge von ca. 200 m³ entnommen werden kann. Die Anfahrbarkeit ist in diesem Fall zu gewährleisten.

Im Baugebiet selbst ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung zu verlegen. Eine entsprechende Rohrnetzberechnung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliche Kanalsystem abgeleitet.

3.4 Niederschlagswasser

Regenwasser wird im vorgesehenen Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt mittels Kanal über die Flurstücke 1151, 1410 und 1663, alle Gemarkung Iber zum Vogellohbach abgeleitet. Die Dimensionierung von Drosselmenge und Rückhaltevolumen ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze wird abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

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

Es erfolgt die 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. 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 genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

5. Immissionsschutz

Es ist mit Belastungen aus der angrenzenden Bundesstraße B14 zu rechnen, die sich auf das geplante Baugebiet auswirken.

Auf Grund der Abstände ist davon auszugehen, dass vom Baugebiet selbst auf die angrenzende Wohnbebauung keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgeübt werden.

6. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

7. Sonstiges

Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann zu kurzfristigen Staub- und Geruchsemissionen führen. Dies ist von den Anwohnern zu dulden.

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung in der Fassung von 2011
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBl S.777).
- c) Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl.I.S.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl.I S. 3044)

C) Beschreibung des Planungsgebiets

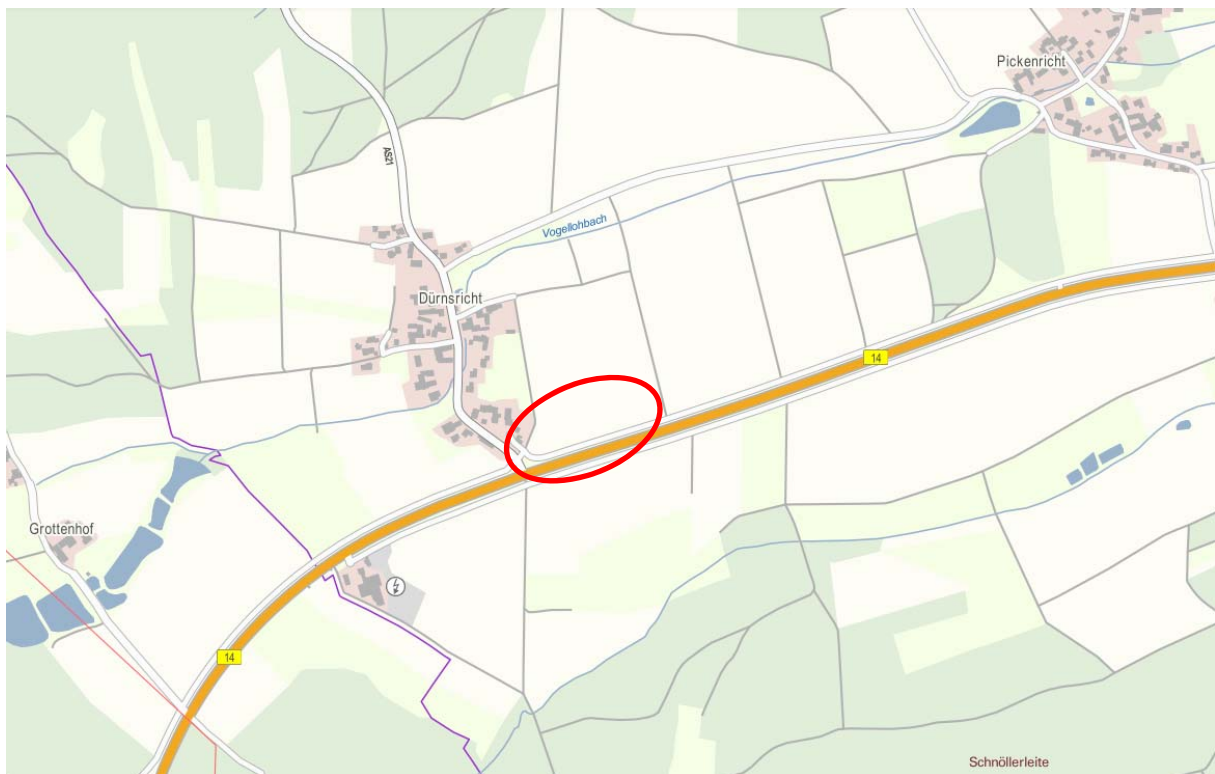
1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 1406, 1406/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1410 und 1157, jeweils der Gemarkung Iber.

Er wird umgrenzt von einem Flurweg im Süden, Westen und Osten. Im Norden grenzt Landwirtschaftliche Nutzfläche an. Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 2,24 ha und beinhaltet ca. 6.200 m² interne Ausgleichsfläche, ca. 190 m² öffentliche Erschließungsanlage.

An Baufläche stehen ca. 16.230 m² aufgeteilt auf 2 Parzellen zur Verfügung.

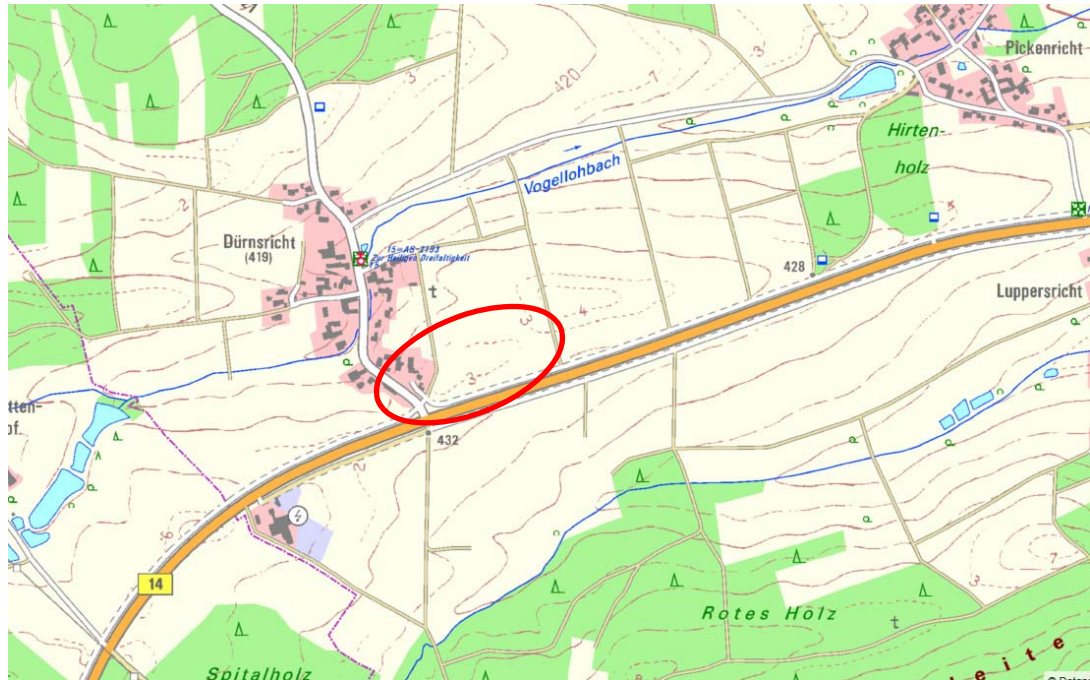


Quelle: Bayernviewer, Stand 03.11.2017

3. Topographie / Nutzung

Das Gelände weist in der Mitte der Fläche eine leichte Erhöhung auf, während das Gesamtgelände leicht von West nach Ost abfällt.

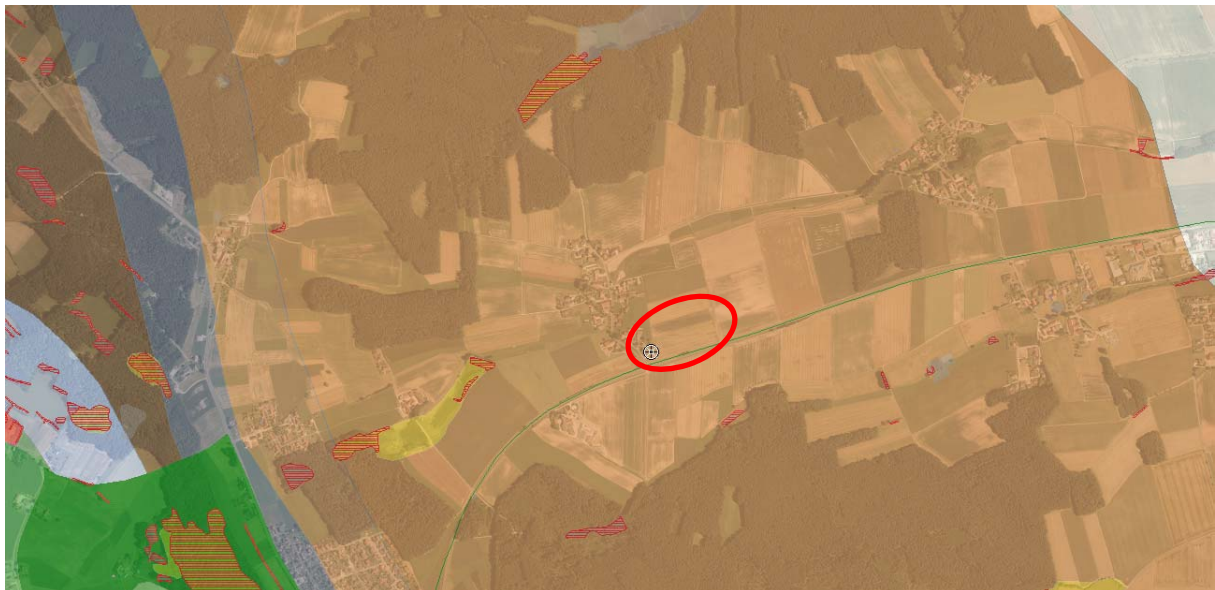
Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.



Auszug topographische Karte

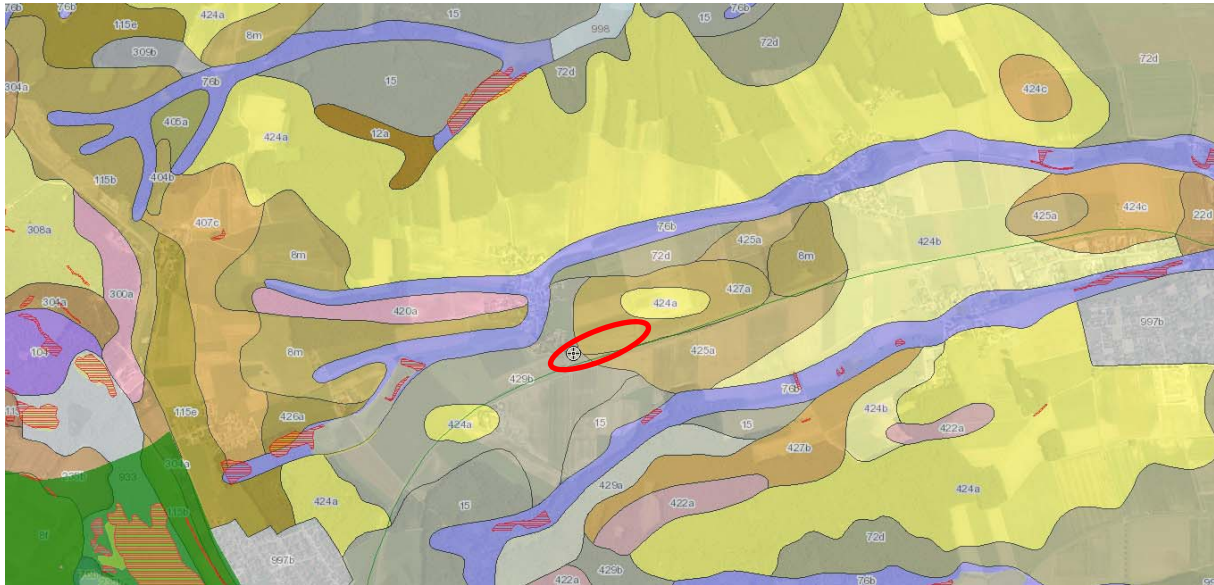
4. Baugrund und Bodenverhältnisse

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, Stand 03.11.2017

Laut der geologischen Karten Bayerns befindet sich das Planungsgebiet im Bereich von Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen.



Auszug Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Stand 03.11.2017

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Übergang vom 429a (fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley) und 425a (Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton).

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Abschluss der Erschließungsarbeiten ist eine Neuvermessung des Geländes und eine Aufteilung in der Planung entsprechende Flurstücke vorgesehen.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. 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. Da hier die Ansiedlung von mittelständischen Betrieben vorgesehen ist, die im Gemeindebereich häufig auch als Familienunternehmen geführt werden, ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausdrücklich zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Auch eigenständige Wohnhäuser sind in diesem Fall möglich.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an der gemäß Baunutzungsverordnung § 17, zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete. Dadurch ist die optimale Bebaubarkeit der Parzellen gegeben und der Flächenverbrauch für weitere Ausweisungen von Gewerbeflächen wird minimiert. Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 wird unter der zulässigen Obergrenze verblieben, um der Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

2. 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 Parzellen durch die jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten. Der Nachbarschutz wird jedoch durch die gesetzlich geregelten Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung gewährleistet. Durch die Anordnung von Ausgleichsflächen in Richtung Westen zur bestehenden Ortschaft wird zusätzlicher Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung geschaffen und damit mögliche Wechselwirkungen minimiert.

3. 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 entsprechende Regelung lt. Garagen- und Stellplatz-Verordnung einzuhalten.

4. Baugestaltung, Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um den Bedürfnissen der verschiedenen Gewerbebetriebe Rechnung tragen zu können und um dem jeweiligen Bauwerber ein möglichst breites Spektrum zu ermöglichen. Andererseits wird jedoch auch der städtebauliche Grundgedanke zu 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 bzw. Firsthöhe dient der Einbindung der Gebäude in das Gelände sowie in das Landschaftsbild. Hierdurch werden auch die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt. Die Festsetzung der Fußbodenoberkante (FOK) erfolgt bei 433,50 m ü. N.N., um eine geordnete Entwässerung in das vorgesehene Rückhaltebecken in diesem leicht hängigen Gelände unter gleichzeitiger Beachtung von städtebaulichen Gesichtspunkten zu ermöglichen.

Werbeanlagen sind nur in eingeschränktem Maß zulässig, um das Landschaftsbild und die Nachbarschaftsinteressen zu wahren.

5. Verkehrsflächen

Im Baugebiet sind Flächen für öffentliche Straßenverkehrs festgesetzt, die der Erschließung der Parzellen im Baugebiet dienen.

Die Erschließung der Parzelle 2 erfolgt über Flächen der Parzelle 1 und ist über eine entsprechende Grunddienstbarkeit abzusichern. Die gewählte Art der Erschließung dient der Minimierung von Verkehrsflächen und damit der Verringerung von versiegelten Flächen.

Im Einmündungsbereich aus der Erschließungsstraße sind auch auf den privaten Bauparzellen Sichtdreiecke entsprechend der Richtlinie RAS 06 einzuhalten. Dies ist z.B. auch besonders bei der Einzäunung der Bauparzellen, der Bepflanzung oder auch der Schaffung von Parkplätzen zu beachten.

6. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Erschließung des Baugebiets ist entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik vorgesehen. Entsprechend sind die Versorgungsträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Analog den geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten.

7. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Dies trägt zur positiven kleinklimatischen Wirkung bei und schafft Trittsteinbiotope für Pflanzen- und Tierwelt. Hierbei ist auf eine verstärkte 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.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher erläutert und beschrieben. Die vorgesehenen Heckenstrukturen dienen der Schaffung von durchgängigen Grünachsen und der Einbindung in die umgebende Landschaft.

Zur Berücksichtigung der Interessen der nördlich angrenzenden Landwirtschaft ist zu diesen Flächen ein Altgrasstreifen mit 2m Breite vorzusehen. Die Beeinträchtigung der benachbarten Felder durch Schattenwurf und Durchwurzelung wird damit vermieden.

Ein Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird auf einer externen Fläche erbracht, um die Baufläche am Ortsrand möglichst effektiv nutzen zu können. Die Maßnahmen sind wie im Umweltbericht beschrieben auszuführen.

8. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansprüche eines Gewerbegebietes.

Zaunsockel sind nicht zulässig, um die Durchlässigkeit des Baugebietes für kleine Säugetiere zu ermöglichen.

9. 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.

10. 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 falls es zu punktuellen Abflussbereichen kommt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird im Westen des Baugebiets ein Rückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss errichtet. Die genaue Dimensionierung ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen, die Darstellung im Bebauungsplan ist hierbei als Symbol zu sehen.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Graben entlang der B14 ist nicht möglich, da das in diesem Graben ablaufende Wasser dem Vogellohbach zugeführt wird. Die zusätzliche Einleitung des anfallenden Wassers würde die Hochwassersituation im Dorf verschärfen. Aus diesem Grund wird das anfallende Oberflächenwasser auch nicht dem in Flnr. 1158/1 vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt.

Die Ableitung des anfallenden Wassers, sowohl Drossel- als auch Notüberlauf, soll deshalb mittels Kanals über die Flurstücke 1151, 1410, 1663, alle Gemarkung Iber, erfolgen. Hier müssen noch Fragen zu Dimensionierung des Kanals, Einleitungspunkt sowie eventuelle Vergrößerung des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt werden.

11. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmaltlas keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Sollten jedoch bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

12. 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 den einzelnen Bauwerbern möglichst frei zu stellen und damit den Ansprüchen der verschiedensten Gewerbebetriebe gerecht werden zu können. Die vorgegebenen Festsetzungen dienen der Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes.

Der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans ging eine Phase der Variantenfindung voraus.

Ziel ist die Schaffung von Bauparzellen für Gewerbebetriebe, um dem entsprechenden Baudruck in der Gemeinde Rechnung tragen zu können. Hieraus wurde das vorliegende Erschließungssystem entwickelt.

Das vorliegende System weist einen nur geringen Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche auf, während die Erschließung der Parzelle über den Grund der Parzelle 1 erfolgt. Hierdurch wird die Errichtung einer weiteren öffentlichen Straße parallel zur vorhandenen Bundesstraße sowie des Feldweges erfolgt.

Durch die Lage der 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.

13. 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. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

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 des Baugebiets durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen. 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.

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

14. Artenschutz

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zusammenhang mit der an sie angrenzenden Wohnbebauung sowie Bundesstraße. Die bisherige Nutzung sowie 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 als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

E) 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

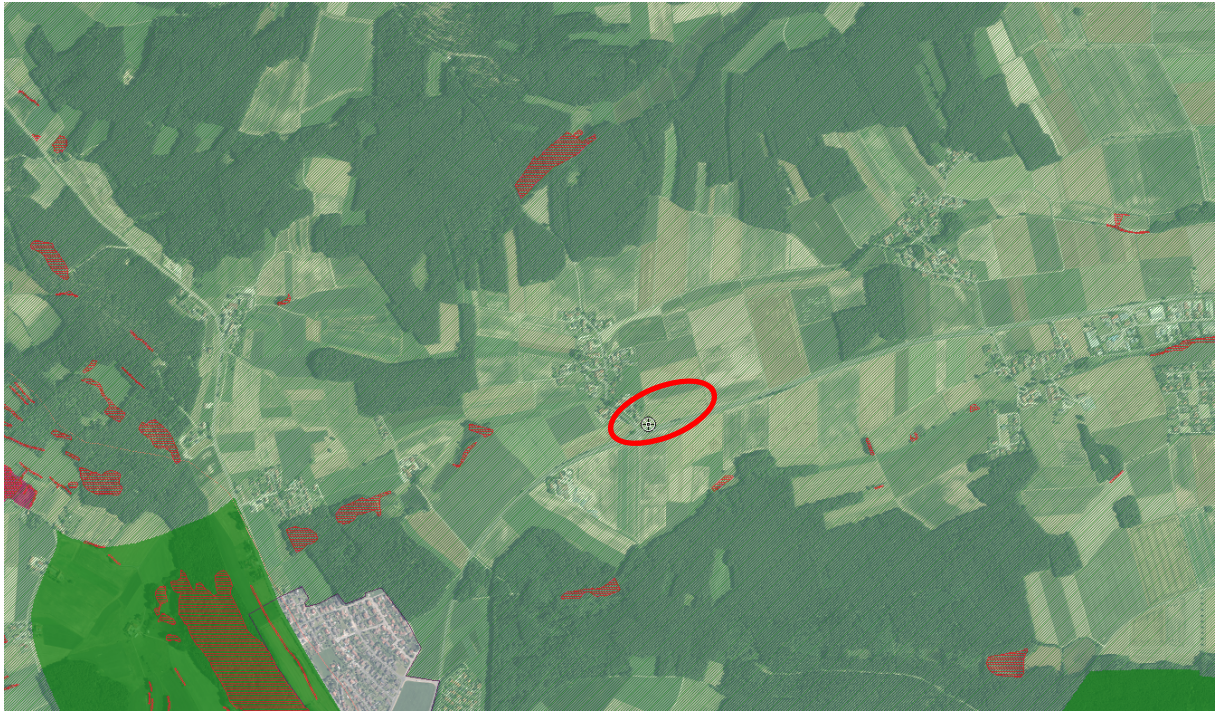
Wie oben dargestellt sollen durch das neue Gewerbegebiet dringend benötigte Bauflächen für ortsansässige Betriebe geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, 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.

(vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003)



Quelle: Fin-Web, Stand 13.11.2017

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 innerhalb des Schwerpunktgebietes 371C Hahnbacher Senke.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

2.1 Schutzgut Boden

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	--
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad		
Altlasten		

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:

Altlasten sind im Bearbeitungsgebiet nicht bekannt.

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 wie auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Durch die hohe Grundflächenzahl wird die effektive Ausnutzung der Parzelle möglich und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

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

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Grünordnungsplan

Beschreibung



IUG Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete,
Wassersensible Bereiche, Stand 13.11.2017

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Hochwassergefährdeten Bereich noch im wassersensiblen Bereich.

Flurabstand zum Grundwasser

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Betroffenheit von Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasserneubildung

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung.

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. Dies wird durch das vorgesehene Rückhaltebecken zudem unterstützt.

Gesamtbewertung

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.

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	--	
Frischlufzufuhr		
Kaltluftentstehungsgebiete		

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) 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.

Frischlufzufuhr

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

Kaltluftentstehungsgebiete

Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber 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.

Gesamtbewertung

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)

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Beschreibung

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplans wird derzeit intensiv landwirtschaftlich 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 ist als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich zu bezeichnen, setzt

sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung aus.

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 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 prüfrelevante 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 qualifizierten Bebauungsplan wird eine Fläche für die Errichtung von Gewerbegebäuden erschlossen und bebaubar gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird erheblich verringert.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und im Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidung/Minimierung:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung 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 der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Gebietes insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

Die Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken entspricht dem übergeordneten Ziel 9 des ABSP zur Neuanlage von Kleinstrukturen.

Gesamtbewertung:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

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. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Geräuschemissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt im Westen an bestehende Bebauung, sowie Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Süden befindet sich ein Flurweg, im weiteren Anschluss daran eine Bundesstraße. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Geräuschemissionen

Der Geltungsbereich schließt im Westen an ein Dorfgebiet an. Von hier sind keine beeinträchtigenden Geräuschemissionen zu erwarten. In Richtung Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind hier jedoch auch keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ebenso werden von der vorgesehenen Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen auf vorhandene Wohnbebauung erwartet.

Überlagerungseffekte

Es sind keine Überlagerungseffekte zu erwarten.

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für wohnortnahe Erholungszwecke keine erkennbare Funktion. Durch die bisherige Nutzung als Landwirtschaftliche Nutzfläche ist der Bereich derzeit 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, die gerade während der Bauzeit erhöht sein wird.

Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen auf Grund der geringen Anzahl der Parzellen nicht zu erwarten.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand schalltechnisch nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Baubedingt kann es jedoch zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

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

Vermeidung/Minimierung

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben minimiert werden.

Gesamtbewertung

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Beschreibung

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung im Westen, die Bundesstraße im Süden sowie die vorhandene Freileitung im Norden. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits 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.

Gesamtbewertung:

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

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	



Quelle: geoportal.bayern.de, Stand 13.11.2017

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

2.7 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen

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. Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung in ein Gewerbegebiet vor. 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 geringe 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 der Planung

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 wie bisher 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 und damit das Spektrum sinnvoller Vermeidungsmaßnahmen vollständig umgesetzt:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Boden	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen (interne Ausgleichsflächen) sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Grund- und Oberflächenwasser	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Festsetzung versickerungsfähiger Beläge • Schaffung eines Rückhaltebeckens zur Pufferung und Versickerung im Geltungsbereich • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen (interne Ausgleichsflächen) sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Klima und Lufthygiene	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen (interne Ausgleichsflächen) sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	• Verwendung standortheimischer Gehölze • Festsetzung zu Mindestabstand zwischen Boden und Zäunen • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen (interne Ausgleichsflächen) sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.

Mensch (Lärm, Erholung)	• Schaffung eines Erdwalls zur angrenzenden Wohnbebauung • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen (interne Ausgleichsflächen) sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
Landschaft	• Eingrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen (interne Ausgleichsflächen) sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den einzelnen Bauparzellen.
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.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffs- fläche	Typ	Kate- gorie	Eingriffs typ	Faktor	Ausgleichsflächen- bedarf
16.232 m ²	Gebiete geringer Bedeutung Wie Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland, Grünweg etc.	I	A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	0,6 (mögliche Spanne 0,3-0,6)	9.740 m ²
6.200 m ²	Gebiete geringer Bedeutung Wie Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland etc.	I	Interne Ausgleichsfläche	0	--
22.432 m ²				Gesamt:	9.740 m²

4.3 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
<u>Interne Ausgleichsmaßnahmen:</u>			
s. Bebauungs- und Grünordnungsplan			
Wildgehölzhecke, mindestens 2-reihig, Länge ca. 680 m	6.200 m ²	1	6.200 m ²
teilweise mit vorgelagertem Altgrasstreifen			
Streuobstwiese			
Muldenbereich (Regenrückhaltung)			
Erdwall (Trockenbereich)			
<u>Externe Ausgleichsmaßnahmen:</u>			
Flnr. 752, Gemarkung Iber	3.540 m ²	1	3.540 m ²
Anlage einer Streuobstwiese			
Je 100 m ² 1 heimischer Laubbaum als Hochstamm			
Summe			9.740 m²
<i>Ausgleichserfordernis (Soll)</i>			<i>9.740 m²</i>

Ausgleichsmaßnahmen:

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 Artenauswahl zur Bepflanzung der Ausgleichsflächen hat entsprechend der Gehölzliste zur Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizsach zu erfolgen. Die Liste findet sich im Anhang.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochtones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

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 beschränkten persönlichen Dienstbarkeit 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.

Interner Ausgleich

Ausgleichsmaßnahme: Flurnr. 1406, 1406/1 Teilflächen, Gemarkung Iber

Besitzverhältnisse	privat
Genutzte Teilfläche	6.200 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Ackerland
hpnV	Fluttergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
Entwicklungsziel	Trittssteinbiotop, Ortsrandeingrünung, Förderung der Artenvielfalt durch mesophile Gebüsche/Hecken, Streuobstwiese
Maßnahmen	Pflanzung einer 2-3-reihig aus heimischen Laubgehölzen (s. Artenliste) Pflanzraster 1,20 m x 1,50 m Je 20 m mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm Anpflanzung von Streuobstwiese, alte Regionale Sorten 1 Baum je 100 m² Grundfläche Extensivwiese mit Rückhaltebecken, naturnah, Ausbildung als Geländemulde mit Zu- und Ablaufbauwerk (Drossel), keine weiteren technischen Einbauten zulässig. Im Bereich der Ausgleichsflächen ist ausschließlich die Verwendung von autochtonem Saat- und Pflanzenmaterial zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
Pflegekonzept	<u>Wildgehölzhecke</u> Jahre 1-5: Ausmähen der Pflanzflächen Jahre 10-25: abschnittsweise „auf den Stock“-setzen nach Erfordernis möglich, max. 20 % pro Jahr und max. bis zur halben Heckenbreite möglich <u>Streuobstwiese</u> Obstbäume: Jahre 1-10: jährlicher Erziehungsschnitt Jahre 10-25: Überwachungsschnitte im Abstand von 3-5 Jahren

	Wiese: Mahd 2-3 mal jährlich unter Abfuhr des Schnittgutes zur Ausmagerung der Flächen. Erste Mahd nicht vor Ende Juni, Frei- bzw. Kurzhalten der Baumscheiben (Wurzelbereich) in den ersten 5 Jahren. <u>Extensivwiese (RRB)</u> Mahd 2-3 mal jährlich unter Abfuhr des Schnittgutes zur Ausmagerung der Flächen. Erste Mahd nicht vor dem 15.06. jeden Jahres, zweiter Schnitt im Herbst (September). Zur Erhaltung des notwendigen Rückhaltevolumens ist ein entsprechendes Ausräumen des Beckens in den benötigten Zeitabständen zulässig. Weitere Eingriffe sind nicht möglich.																															
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	<table><tr><th>Biotoptyp</th><th colspan="3">Entwicklungszeitraum</th></tr><tr><td>mäßig artenreiches Extensivgrünland</td><td colspan="3">10 Jahre</td></tr><tr><td>Wildgehölzhecke</td><td colspan="3">10 Jahre</td></tr><tr><td>Streuobstwiese</td><td colspan="3">25 Jahre</td></tr></table>				Biotoptyp	Entwicklungszeitraum			mäßig artenreiches Extensivgrünland	10 Jahre			Wildgehölzhecke	10 Jahre			Streuobstwiese	25 Jahre														
Biotoptyp	Entwicklungszeitraum																															
mäßig artenreiches Extensivgrünland	10 Jahre																															
Wildgehölzhecke	10 Jahre																															
Streuobstwiese	25 Jahre																															
Anrechnungsfaktor	1,0																															
Anrechnungsfläche	6.200 m²																															
Kosten	<table><tr><th></th><th>Menge</th><th>EP/EUR</th><th>GP</th></tr><tr><td>Grunderwerb</td><td></td><td></td><td>n.n.</td></tr><tr><td>Wildgehölzhecke im Pflanzraster Länge: ca. 680 m Breite ca. 5 m</td><td>3.400 m²</td><td>15,00</td><td>51.000 EUR</td></tr><tr><td>Streuobstwiese</td><td>1.200 m²</td><td>3,00</td><td>3.600 EUR</td></tr><tr><td>Extensivwiese im Bereich des RRB</td><td>1.600 m²</td><td>1,50</td><td>2.400 EUR</td></tr><tr><td>Pflege (25 Jahre)</td><td>6.200 m²</td><td>0,10</td><td>15.500 EUR</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>72.500 EUR</td></tr></table>					Menge	EP/EUR	GP	Grunderwerb			n.n.	Wildgehölzhecke im Pflanzraster Länge: ca. 680 m Breite ca. 5 m	3.400 m²	15,00	51.000 EUR	Streuobstwiese	1.200 m²	3,00	3.600 EUR	Extensivwiese im Bereich des RRB	1.600 m²	1,50	2.400 EUR	Pflege (25 Jahre)	6.200 m²	0,10	15.500 EUR				72.500 EUR
	Menge	EP/EUR	GP																													
Grunderwerb			n.n.																													
Wildgehölzhecke im Pflanzraster Länge: ca. 680 m Breite ca. 5 m	3.400 m²	15,00	51.000 EUR																													
Streuobstwiese	1.200 m²	3,00	3.600 EUR																													
Extensivwiese im Bereich des RRB	1.600 m²	1,50	2.400 EUR																													
Pflege (25 Jahre)	6.200 m²	0,10	15.500 EUR																													
			72.500 EUR																													
Kosten je m² anrechenbare Ausgleichsfläche	11,70 €/m²																															

Externer Ausgleich

Ausgleichsmaßnahme: Flurnr. 752, Teilflächen, Gemarkung Iber

Besitzverhältnisse	privat				
Genutzte Teilfläche	3.540 m ²				
derzeitige Nutzung / Bestand	Intensivgrünland				
hpnV	Westlicher Bereich: Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald Östlicher Bereich: Fluttergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald				
Entwicklungsziel	Trittsteinbiotop Streuobstwiese				
Maßnahmen	Anpflanzung von Streuobstwiese, alte Regionale Sorten 1 Baum je 100 m ² Grundfläche Der Mindestabstand zur nächstgelegenen Gleisachse von Endwuchshöhe der gewählten Obstbäume zzgl. einem Sicherheitsabstand von 2,50 m ist einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Laut Darstellung auf unten stehender Skizze ist ein Mindestabstand von 23 m eingehalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.				
Pflegekonzept	<u>Streuobstwiese</u> Obstbäume: Jahre 1-10: jährlicher Erziehungsschnitt Jahre 10-25: Überwachungsschnitte im Abstand von 3-5 Jahren Mahd der Wiesenbereiche nicht vor dem 15.06. jeden Jahres. Zweiter Schnitt im Herbst (September). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.				
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Biotoptyp</th><th>Entwicklungszeitraum</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Streuobstwiese</td><td>25 Jahre</td></tr> </tbody> </table>	Biotoptyp	Entwicklungszeitraum	Streuobstwiese	25 Jahre
Biotoptyp	Entwicklungszeitraum				
Streuobstwiese	25 Jahre				
Anrechnungsfaktor	1,0				

Anrechnungsfläche	3.540 m²			
Kosten		Menge	EP/EUR	GP
	Grunderwerb			n.n.
	Streuobstwiese	3.540 m²	3,00	10.620 EUR
	Pflege (25 Jahre)	3.540 m²	0,10	8.850 EUR
				19.470 EUR
Kosten je m² anrechenbare Ausgleichsfläche	5.50 €/m²			



5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Gewerbeflächen untersucht. Alternative, verfügbare Flächen mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffs-Potenzial sind im Gemeindegebiet jedoch nicht vorhanden.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind nun die verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Diskutiert wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten, die in erster Linie die Erschließung der zwei Parzellen mit einer öffentlichen Straße beinhalteten. Diese wurden jedoch verworfen, da sie zu drei parallel verlaufenden, öffentlichen Straßen geführt hätten.

Die Erschließung der Parzellen über den bereits vorhandenen Feldweg, der entsprechend auszubauen wäre, wurde aus Unterhaltsgründen abgelehnt.

Somit verbleibt die nun vorliegende Variante mit Erschließung der Parzelle 2 über die Fläche der Parzelle 1 (Absicherung durch Grunddienstbarkeiten).

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und 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.

7. 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.

8. Allgemein verständliche 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 Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
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

9. Literaturverzeichnis

- Quellen :
- BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
Fin-Web
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP
Landkreis Amberg-Weizsach, aktualisierte Fassung, Stand März 2001
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
München 2003
- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (BAYFORKLIM) (HRSG.)
Klimaatlas von Bayern,
München, 1996
- Flächennutzungsplan
Markt Hahnbach
- MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
München
- SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

10. Anlagen

Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizbach

Quelle: Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Weizbach

Gehölzliste

Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizsach

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 „Oberpfälzisches Hügelland“

1. Großbäume

Acer platanoides (= Spitzahorn)	
Acer pseudoplatanus (= Bergahorn)	
Alnus glutinosa (= Schwarzerle)	feuchter Standort
Fraxinus excelsior (= Gewöhnliche Esche)	feuchter Standort
Salix alba (= Silberweide)	feuchter Standort
Quercus robur (= Stieleiche)	
Tilia cordata (= Winterlinde)	
Tilia platyphyllos (= Sommerlinde)	
Ulmus glabra (= Bergulme)	
Betula pendula (= Birke)	trockener Standort
Betula pubescens (= Moorbirke)	feuchter Standort

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

3. Sträucher

Cornus sanguinea (= Hartriegel)	trockener/warmer Standort
Corylus avellana (= Hasel)	
Crataegus laevigata (= zweigriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Crataegus monogyna (= eingriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Euonymus europaeus (= Pfaffenhütchen)	
Lonicera xylosteum (= Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (= Schlehe)	
Ribes nigrum (= Schwarze Johannisbeere)	feuchter Standort
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 (= Ohrchenweide)	feuchter Standort
Salix cinerea (= Grauweide)	feuchter Standort
Salix purpurea (= Purpurweide)	feuchter Standort
Salix triandra (= Mandelweide)	feuchter Standort
Salix viminalis (= Korbweide)	feuchter Standort
Salix caprea (= Salweide)	trockener Standort
Sambucus nigra (= Schwarzer Holunder)	
Sambucus racemosa (= Traubenholunder)	
Viburnum opulus (= Gewöhnlicher Schneeball)	feuchter Standort

4. Kletterpflanzen

Hedera helix (= Efeu)

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.