

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## „Hahnbach Gewerbegebiet-West II“

Begründung mit Umweltbericht

### Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Weilburg

Herbert-Falk-Strasse 5, 92256 Hahnbach



Wirtschaftsraum Amberg  
gemeinsam leben. gemeinsam wachsen.

Vorentwurf: 06.10.2022

Entwurf: 02.02.2023

Endfassung: xx.xx.2023

// 1004

Entwurfsverfasser:

**NEIDL + NEIDL**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung .....  | 6  |
| B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....                                   | 7  |
| 1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen .....                                    | 7  |
| 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....                                       | 9  |
| 3. Ver- und Entsorgung .....  | 9  |
| 3.1 Abfallwirtschaft .....  | 9  |
| 3.2 Wasser/Löschwasser .....  | 10 |
| 3.3 Abwasserbeseitigung .....   | 10 |
| 3.4 Niederschlagswasser .....   | 10 |
| 3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....                                   | 11 |
| 3.6 Strom .....   | 11 |
| 3.7 Telekommunikation .....   | 11 |
| 3.8 Fernwärmeanschluss .....  | 11 |
| 4. Grundwasser .....  | 11 |
| 5. Immissionsschutz .....   | 11 |
| 6. Altlasten .....  | 12 |
| 7. Wasserwirtschaft .....   | 12 |
| 8. Denkmalpflege .....  | 12 |
| 9. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen .....                      | 12 |
| 9.1 Landesentwicklungsprogramm .....  | 12 |
| 9.2 Regionalplan .....  | 12 |
| 10. Standort-Alternativenprüfung .....  | 13 |
| 11. Sonstiges .....   | 13 |
| C) Beschreibung des Planungsgebiets .....   | 14 |
| 1. Geltungsbereich / Größe .....  | 14 |
| 2. Verkehrsanbindung / Lage .....   | 14 |
| 3. Topographie / Nutzung .....  | 14 |
| 4. Baugrund und Bodenverhältnisse .....   | 14 |
| 5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren .....                               | 15 |
| 6. Bodenordnende Maßnahmen .....  | 15 |
| D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ... | 16 |
| 1. Art der baulichen Nutzung .....  | 16 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung .....  | 16 |
| 3. Baugrenzen, Abstandsflächen .....  | 16 |
| 4. Stellplätze sowie Nebenanlagen .....   | 16 |
| 5. Baugestaltung, Werbeanlagen .....  | 17 |

|  |    |
|--|----|
| 6. Beleuchtung der Außenanlagen .....  | 17 |
| 7. Verkehrsflächen.....  | 17 |
| 8. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände .....  | 18 |
| 9. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur<br>Entwicklung von Natur- und Landschaft.....                       | 18 |
| 10. Einfriedungen.....   | 18 |
| 11. Gestaltung des Geländes .....  | 19 |
| 12. Oberflächenwasser .....  | 19 |
| 13. Immissionsschutz .....   | 19 |
| 14. Bodendenkmalpflege.....  | 20 |
| 15. Altlasten.....   | 20 |
| 16. Abfallentsorgung.....  | 20 |
| 17. Städtebauliches Konzept.....   | 20 |
| 18. Grünordnerisches Konzept.....  | 21 |
| 19. Artenschutz .....  | 21 |
| E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB .....   | 23 |
| 1. Einleitung.....   | 23 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....   | 23 |
| 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... | 24 |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der<br>Prognose bei Durchführung der Planung .....               | 25 |
| 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands<br>(Basisszenario) .....                                   | 25 |
| 2.1.1. Umweltmerkmale .....  | 25 |
| 2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit .....  | 25 |
| 2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....   | 27 |
| 2.1.1.3 Schutzgut Boden .....  | 29 |
| 2.1.1.4 Schutzgut Wasser .....   | 31 |
| 2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima .....   | 32 |
| 2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung.....   | 33 |
| 2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....  | 33 |
| 2.1.1.8 Schutzgut Fläche .....   | 34 |
| 2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung<br>der Planung .....                                      | 34 |
| 2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der<br>Planung.....  | 35 |
| 2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter .....   | 35 |
| 2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....   | 35 |
| 2.1.2.1.2 Schutzgut Boden.....   | 36 |
| 2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser.....  | 36 |
| 2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima .....   | 37 |

|  |    |
|--|----|
| 2.1.2.1.5 Fläche .....   | 37 |
| 2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern.....   | 38 |
| 2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung .....  | 38 |
| 2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-<br>Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....  | 39 |
| 2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die<br>Bevölkerung insgesamt .....  | 39 |
| 2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....  | 39 |
| 2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte<br>Umgang mit Abfällen und Abwässern.....  | 40 |
| 2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame<br>und effiziente Nutzung von Energie .....  | 40 |
| 2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von<br>sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und<br>Immissionsschutzrechts .....  | 40 |
| 2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten,<br>in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der<br>Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten<br>werden..... | 40 |
| 2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen<br>des Umweltschutzes .....  | 41 |
| 2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung<br>oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen .....   | 41 |
| 2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....   | 42 |
| 2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....  | 42 |
| 2.2.2 Schutzgut Boden .....  | 42 |
| 2.2.3 Schutzgut Wasser .....   | 42 |
| 2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild .....  | 42 |
| 2.2.5 Schutzgut Luft/Klima .....   | 43 |
| 2.2.6 Schutzgut Fläche.....  | 43 |
| 2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen .....  | 43 |
| 2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung .....  | 43 |
| 2.3.1 Bestandsaufnahme .....   | 43 |
| 2.3.2 Auswirkung des Eingriffs .....   | 45 |
| 2.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....   | 46 |
| 2.3.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen .....  | 52 |
| 2.3.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von<br>Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung .....  | 55 |
| 2.3.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.....   | 58 |
| 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....   | 59 |
| 2.5 Zusätzliche Angaben.....   | 59 |
| 2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und<br>Kenntnislücken .....   | 59 |
| 2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br>Auswirkungen .....   | 60 |
| 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....  | 62 |
| F) Quellen .....   | 63 |
| G) Anlagen (Teil der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).....  | 64 |

H) Impressum.....65

## **A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Hahnbach hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hahnbach Gewerbegebiet-West II“ auf den Flurnummern 1652/2 (TIFl.) und 1653 (TIFl.), der Gemarkung Iber sowie Flurnummern 840 (TIFl.), 843 (TIFl.) und 844 (TIFl.), der Gemarkung Hahnbach in seiner Sitzung am 05.08.2021 gefasst und den Geltungsbereich in seiner Sitzung am 19.05.2022 angepasst.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das Gebiet „GE-H6a“ des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Hahnbach entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Gewerbebebauung geschaffen. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen.

Der ortsansässige Betrieb kann an seinem bisherigen Standort nicht dauerhaft zukunftsorientiert und sicher arbeiten. Die Erweiterung und Entwicklung des Betriebes ist an dieser Stelle aufgrund fehlender Flächen nicht möglich (siehe Abschnitt B), Nr. 10 Standort-Alternativprüfung). Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Kunststofffabrik mit klimaneutraler Fertigung und klimaneutralem Gebäude.

Der Markt Hahnbach verfügt über eine große Nachfrage an Bauparzellen. Zugleich sind jedoch im gesamten Marktbereich von Hahnbach praktisch keine frei verfügbaren Bauparzellen für Gewerbebetriebe vorhanden. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Ausweisung des Baugebietes Vorsorge für die weitere Entwicklung des Ortes. Zugleich kann hierbei der Ortsrand entwickelt werden.

Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist damit auch der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet.

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. Seit 01.04.2022 wird auf AOVE-Ebene ein interkommunaler Innenentwicklungsmanager beschäftigt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hahnbach Gewerbegebiet-West II“ erfolgt auf Antrag der *WeiRo Vermietung GbR, Schalkenthaner Weg 16, 92256 Hahnbach*. Der Vorhabenträger erarbeitet damit die städtebauliche Planung und verpflichtet sich zu ihrer Verwirklichung sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

## Gemeinsame Wirtschaftsregion 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 Zusammenarbeit 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.

## **B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen**

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BauVorIV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- BayBO Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- BayBodSchGBayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640)

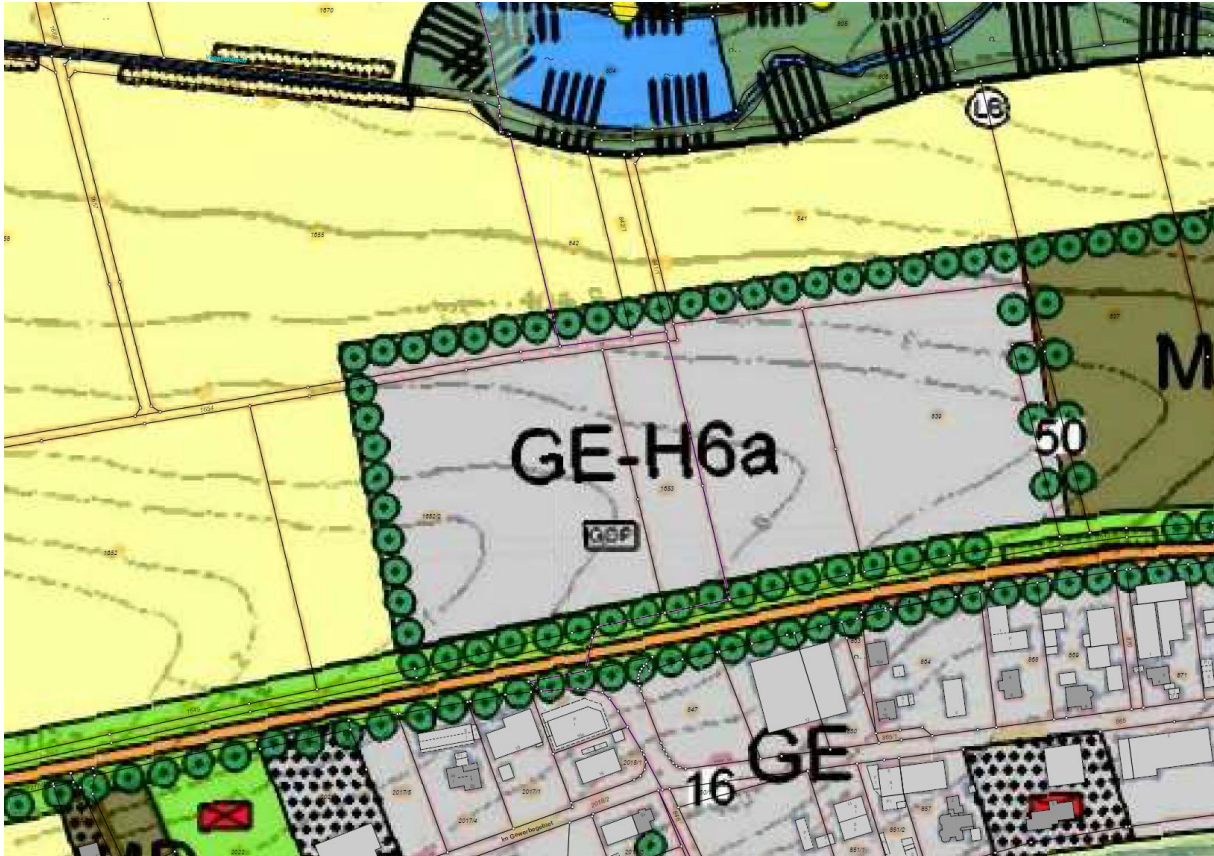
- BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199).
- BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
- NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).
- TrinkwV Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343) geändert worden ist

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung des Markts Hahnbach eingesehen werden.



## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Hahnbach als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen im Bestand sind umliegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.



*Flächennutzungsplan Markt Hahnbach, Bestand*

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 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.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Die Müllentsorgung kann über die anzulegende Erschließungsstraße mit Wendehammer erfolgen.

### **3.2 Wasser/Löschwasser**

Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist durch den gemeindlichen Wasserversorger sichergestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann. Der konkrete Bedarf ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu ermitteln und ggf. die ausreichende Versorgung durch den Bauwerber nachzuweisen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Für den Fall eines Brandes ist mit der Feuerwehr Hahnbach ein Löschwasser-Rückhaltekonzept zu entwickeln und in den Alarmplan für diesen Betrieb aufzunehmen.

### **3.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über das Kanalsystem, Trennsystem des Marktes Hahnbach abgeleitet. Das System entwässert in die Kläranlage Hahnbach, Betriebsnummer: 02606, Größenklasse: 3 / Ausbaugröße EW 8500. Die Kosten für den Anschluss an das bestehende Kanalsystem hat der Vorhabenträger zu tragen.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. §58 WHG.

### **3.4 Niederschlagswasser**

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. Das Regenwasser wird vor Ort versickert. Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind im konkreten Fall nachzuweisen.

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 gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Ansonsten erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über Regenrückhaltebecken mit Drosselablauf und Einleitung in die Vorflut Vogellohbach oder Einleitung in das kommunale Kanalsystem.

### **3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

### **3.6 Strom**

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen von den bestehenden Einrichtungen in Eigenregie. 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.

### **3.7 Telekommunikation**

Es ist keine gesonderte Erschließung vorgesehen.

### **3.8 Fernwärmeanschluss**

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

## **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**

Im Bereich des Baugebietes sind keine relevanten Immissionen bekannt.

Für den Geltungsbereich gelten folgende Grenzwerte nach DIN 18005-1, Beiblatt1, tagsüber 60 dB(A) und nachts 45dB(A).

Um die umliegenden Wohnbebauungen zu schützen, sind die oben genannten Grenzwerte einzuhalten.

## **6. Altlasten**

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

## **7. Wasserwirtschaft**

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Auch sonstige wasserrechtlich relevante Schutzgebiete liegen nicht vor.

## **8. Denkmalpflege**

Im Baugebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Als nächstgelegenes Baudenkmal ist die historische Marktsiedlung Hahnbach mit einer Entfernung von ca. 800 m zum Geltungsbereich anzusprechen.

Auf Grund der vorhandenen Topographie besteht keine Blickbeziehung zwischen Baudenkmal und Geltungsbereich.

## **9. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen**

### **9.1 Landesentwicklungsprogramm**

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum sowie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an bzw. wird von ihr umgeben, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

### **9.2 Regionalplan**

Der Ort Hahnbach, als Grundzentrum befindet sich lt. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) im ländlichen Raum, einem ländlichen Teilraum mit besonderen

Handlungsbedarf sowie im Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg. In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind keine Eintragungen für das Planungsgebiet vorhanden.

In der Zielkarte 3 Landschaft- und Erholung sind ebenfalls keine Aussagen für das Planungsgebiet enthalten.

## **10. Standort-Alternativenprüfung**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden alternative Entwicklungsräume für Gewerbebetriebe untersucht.

Der Markt Hahnbach beabsichtigt im Moment nicht größere zusammenhängende Gewerbegebiet auszuweisen.

Es gibt zwei bereits ausgewiesene Gewerbegebiete „Hahnbach West Gewerbegebiet an der B 14“ und „Gewerbegebiet Laubberg Süd“. Welche auch nicht den Flächenansprüchen des Antragstellers genügen.

In beiden Gebieten stehen derzeit keine Grundstücke zum Verkauf. Eine Erweiterung des „Gewerbegebietes Hahnbach-West Gewerbegebiet an der B14“ ist aufgrund umliegender Bebauung nicht möglich. Die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes „Laubberg-Süd“ konnten wegen nicht realisierbaren Preis- und Tauschvorstellungen bzw. fehlender Abgabebereitschaft nicht erworben werden.

Die Fläche ist zudem im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen und kann damit entwickelt werden.

## **11. Sonstiges**

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
- b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- c) 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

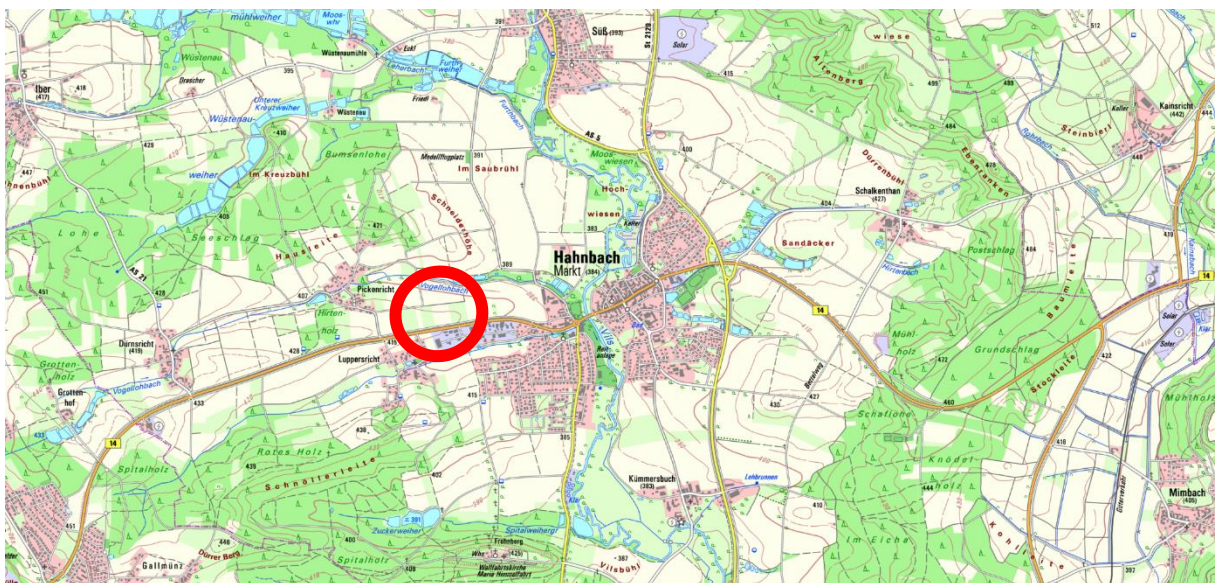
### 1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurnummern 1652/2 (TIFL.) und 1653 (TIFL.), der Gemarkung Iber sowie Flurnummern 840 (TIFL.), 843 (TIFL.) und 844 (TIFL.), der Gemarkung Hahnbach.

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 3,09 ha.

### 2. Verkehrsanbindung / Lage

Das Baugebiet befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortschaft Hahnbach.



Quelle: topographische Karte, Bayernatlas, 23.09.2022

Die Erschließung erfolgt über eine zu erstellende Erschließungsstraße abgehend von der B14.

### 3. Topographie / Nutzung

Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten ab. Die Fläche wird derzeit als Acker und Grünland intensiv genutzt.

### 4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 befindet sich das Geltungsgebiet in der Geologischen Einheit aus Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. wärmzeitlich. Es handelt sich um Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 524b Fast ausschließlich Braunerde (podsolig), selten Podsol-Braunerde aus skelettführendem Sand (Deckschicht) über (skelettführendem) Sand (Sandstein).

## **5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren**

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist die Neuvermessung des Bereichs vorgesehen.

## **D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zulässig.

In diesem Fall werden zwei Parzelle für Gewerbebetriebe geschaffen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an der laut Baunutzungsverordnung § 17 definierten Obergrenze für Gewerbegebiete, ebenso die Geschossflächenzahl (GFZ). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit max. 2 orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung. Durch die differenzierten Höhenfestsetzungen ist die Einbindung der Gebäude in das Gelände sichergestellt.

Dem ländlichen Charakter des Bereichs wird hiermit Rechnung getragen. Die Wahrung des Ortsbildes, welchem auf Grund der Lage am Ortsrand und unmittelbar vor der bestehenden Wohnbebauung erhöhte Bedeutung zukommt, wird hier stark gewichtet.

### **3. Baugrenzen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Im Baugebiet ist lediglich offene Bauweise zulässig mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Zur Sicherung der Durchlässigkeit des Quartiers und zur Wahrung des Ortsbildes ist die offene Bauweise festgesetzt.

### **4. Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig, um den gewünschten städtebaulichen Charakter zu wahren. Die Dachform und Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen, um eine einheitliche Baustruktur innerhalb der Parzelle zu gewährleisten. Flachdächer in begrünter Form sind auf Grund der positiven ökologischen Aspekte immer zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Versickerungsfähige Beläge für Stellplätze 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.



Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Kleinwindkraftanlagen sind auf Grund der sensiblen Ortsrandlage nicht zulässig. Die Nutzung von regenerativen Energien im Baugebiet ist prinzipiell wünschenswert, jedoch sind entsprechende Anlagen zur Energiegewinnung in die jeweiligen Baukörper zu integrieren bzw. anzubauen.

## **5. Baugestaltung, Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sowie zu den Werbeanlagen sind sehr stringent gefasst, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Die zu errichtenden Gebäude sind darüber hinaus im Vorhaben- und Erschließungsplan weitergehend definiert.

Die Dächer können in begrünter Form ausgebildet oder alternativ mit Photovoltaik-Modulen belegt werden. Gründächer sind auf Grund der ökologischen Funktion wünschenswert und tragen zu einem „grünen“ Ortsbild bei. Die Nutzung von Solarenergie ist andererseits für die Erhöhung des Anteils an regenerativer Energie zielführend. Zur Beruhigung der Dachlandschaft sind Dachaufbauten unzulässig. Dies ist auf Grund der Ortsrandlage von städtebaulicher Bedeutung. Ausnahmen sind deshalb auch nur für untergeordnete und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

Die Festsetzungen zur Höhenlage sowie zur Gebäudehöhe bilden zusammen mit den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung eine harmonische Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild.

Werbeanlagen dürfen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nur am Ort der Leistung angebracht werden. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen ausgeschlossen, um eine unbillige Fernwirkung zu vermeiden.

## **6. Beleuchtung der Außenanlagen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße B 14 durch die Außenbeleuchtung der Fläche nicht geblendet werden. Zudem dürfen für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtkörper verwendet werden.

## **7. Verkehrsflächen**

Im Baugebiet werden auch Flächen für öffentlichen Straßenverkehr festgesetzt. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende, Zufahrtsstraße abgehend von der B 14 mit einer Mindestbreite von 6,50 m.

Da diese auch die Feuerwehzufahrt bei einem eventuellen Brandfall darstellt, ist diese entsprechend Norm für Feuerwehzufahrten auszubauen.

Weitere Zufahrten aus der Parzelle sind nicht zulässig.

## **8. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**

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

Analog den geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten. Ebenso ist die vorhandene Freileitung bei Bepflanzung bzw. Errichtung von Gebäuden und Anlage zu beachten.

## **9. 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 Freiflächen sind gärtnerisch zu pflegen und dadurch dauerhaft zu unterhalten.

Im Baugebiet vorgesehen sind interne Ausgleichsflächen, um den erfolgenden Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild unmittelbar zu kompensieren. Auf eintrittsnahen externen Ausgleichsflächen wird das Ausgleichserfordernis zur Gänze bedient.

Diese Flächen fördern die Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung führt zu einem Erhalt der Vielfalt und Zahl der vorhandenen Insekten. Damit sind auch keine wesentlichen Änderungen am Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erwarten.

Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenaufbauten für Stellplätze 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.

## **10. Einfriedungen**

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

Zaunsockel sind nicht zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie Igel zu ermöglichen.

## **11. Gestaltung des Geländes**

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb ist die Geländehöhe im Geltungsbereich nur begrenzt zu variieren und die entsprechende Planung im Rahmen der Ausführungsplanung darzulegen.

## **12. Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist aus ökologischen Gründen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Nicht versickerungsfähiges Regenwasser wird rückgehalten und abgeleitet.

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.

## **13. Immissionsschutz**

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen.

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

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8299.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH Altomünster, vom 26.05.2023 angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der schutzbedürftigen Bauungen in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet

mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die Jegliche nach § 9 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegenden Fall nach Angaben des Marktes Hahnbach durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laubberg-Süd“ vom 24.09.1999 sichergestellt.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nahezu uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 8299.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 26.05.2023 zu entnehmen.

#### **14. Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmalatlas keine Bodendenkmäler verzeichnet.

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

#### **15. Altlasten**

Es liegen keine Kenntnisse zu Altlasten vor. Bei Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen sind detaillierte Abstimmungen mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Staatliches Abfallrecht erforderlich.

#### **16. Abfallentsorgung**

Um die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Abfalls sicherzustellen, müssen die Abfallbehälter an für Müllsammelfahrzeuge anfahrbaren Stellen bereitgestellt werden.

#### **17. Städtebauliches Konzept**

Der beplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsbereichen befindet und im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Durch die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar im Geltungsbereich wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert.

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

## **18. 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. 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.

## **19. Artenschutz**

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich überwiegend um einen als intensive Ackerfläche oder Grünland genutzten Bereich (Einstufung lt. BayKompV: A11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation/ G11 Intensivgrünland).

Mit der „Kleinen Novelle“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen.

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.

Zur Prüfung der Betroffenheit wurde neben der eigenen Bestandserhebung auf die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung, der UmweltAtlas Bayern und der BayernAtlas verwendet.

Für die relevanten Arten ist der Lebensstättenschutz, Tötungs- und Verletzungsverbot sowie das Störungsverbot zu beachten.

Ähnlich genutzte Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden bzw. werden am Rand des Geltungsbereichs in optimierter Form wieder neu geschaffen, so dass mit der geplanten Anlage keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

## **E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB**

### **1. Einleitung**

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

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

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.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

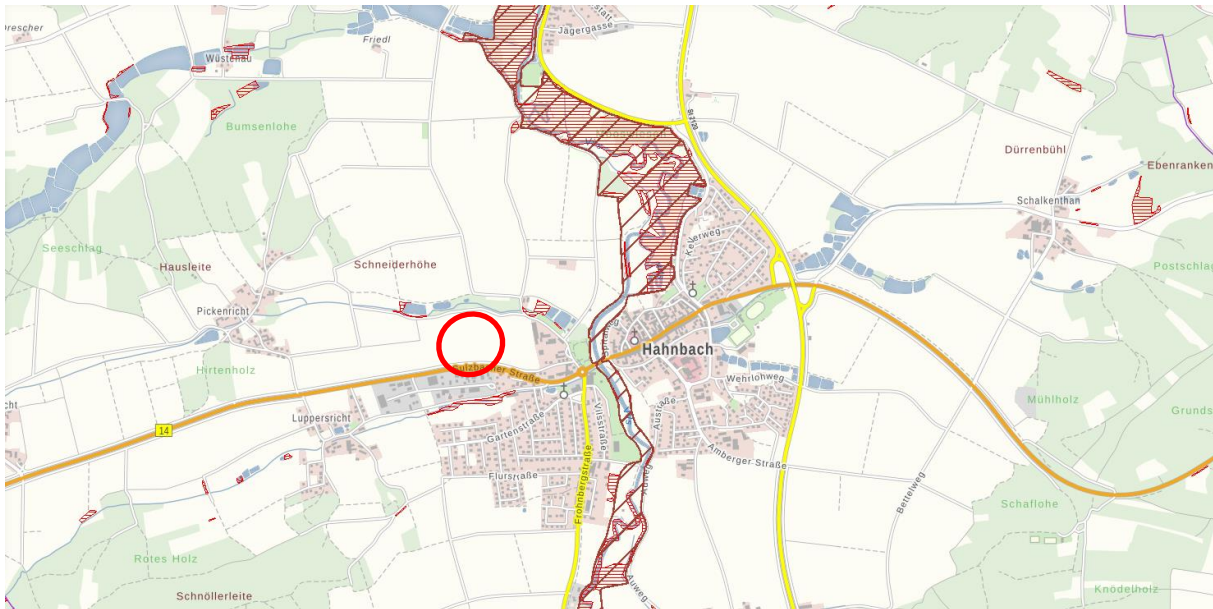
Wie oben dargestellt soll durch die Bauleitplanung dringend benötigte Baufläche für einen ortsansässigen Betrieb geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist der Darstellung oben 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 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. (vgl. Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung‘, 2021)



Quelle: BayernAtlas, Stand 23.09.2022

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebieten

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.



Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

## **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 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1. Umweltmerkmale**

##### **2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

| <b>Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)</b>                                       |                           |                             |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Inhalte</b>  | <b>Vorhandene Quellen</b> | <b>Erstellte Unterlagen</b> |
| Geräuschemissionen<br>Überlagerungseffekte<br>Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur | Flächennutzungsplan       |                             |

#### ***Beschreibung***

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt im Osten an ein noch nicht erschlossenes Mischgebiet an. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

#### **Geräuschemissionen**

Der Geltungsbereich schließt im Osten an ein Mischgebiet an. Von hier sind keine beeinträchtigenden Geräuschemissionen zu erwarten. In Richtung Süden befindet sich die Bundesstrasse B 14. Im Westen schließt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. 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 ist der Bereich derzeit nur begrenzt zugänglich. Im Geltungsbereich befinden sich auch bisher keine öffentlichen Wege.

### 2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

#### ***Beschreibung***

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv 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.

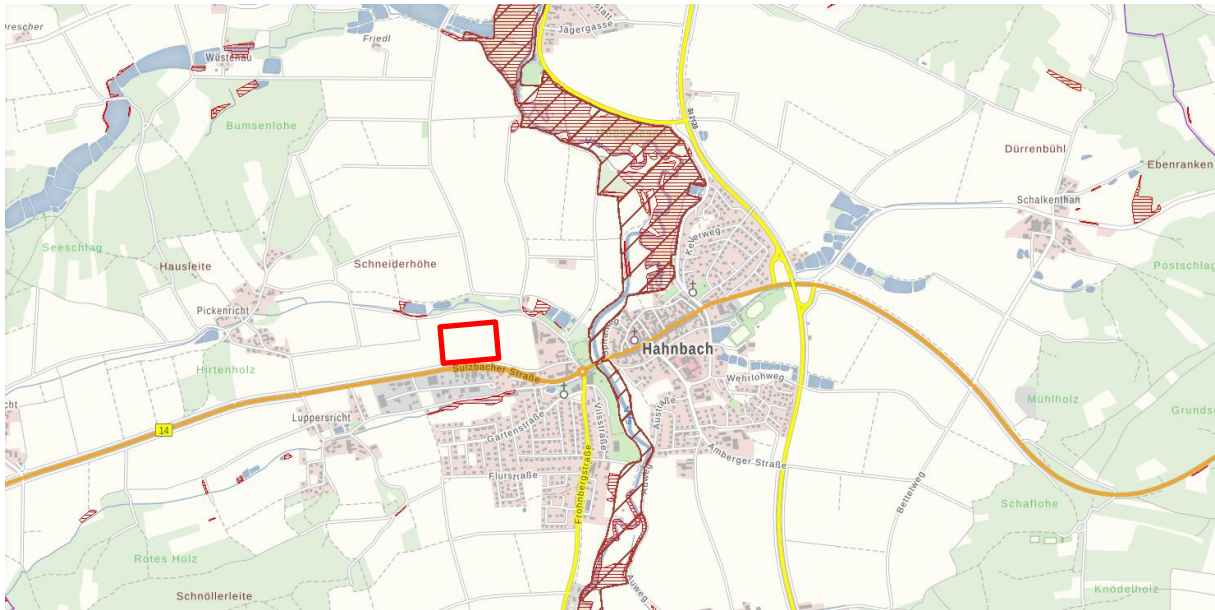
#### **Tier- und Pflanzenarten**

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.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen 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 Bereich ist derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden.



### Zeichenerklärung:

rot umrandete Fläche: Geltungsbereich

rot schraffiert: Biotopkartierung Flachland

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

### 2.1.1.3 Schutzgut Boden

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

#### **Beschreibung**

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 befindet sich das Geltungsgebiet in der Geologischen Einheit aus Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich. Es handelt sich um Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 524b Fast ausschließlich Braunerde (podsolig), selten Podsol-Braunerde aus skelettführendem Sand (Deckschicht) über (skelettführendem) Sand (Sandstein).

#### **Bodenaufbau- und –Eigenschaften:**

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 geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Für die Bewertung der Bodenfunktionen wird auf die Angaben des Umweltatlas Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 23.09.2022 zurückgegriffen.

Die Bodenfunktionen im betreffenden Geltungsbereich sind im Umweltatlas Boden für den Geltungsbereich nicht detailliert erfasst.

### **Baugrundeignung**

Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und den dort erlangten Erfahrungen ist 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 Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach nicht verzeichnet.

#### **2.1.1.4 Schutzgut Wasser**

| <b>Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser</b> |                           |                             |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Inhalte</b>                                | <b>Vorhandene Quellen</b> | <b>Erstellte Unterlagen</b> |
| Flurabstand zum Grundwasser                   | --                        | Grünordnungsplan            |
| Betroffenheit von Oberflächenwasser           |                           |                             |
| Grundwasserneubildung                         |                           |                             |

#### ***Beschreibung***

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich.

#### **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.

### 2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

#### **Beschreibung**

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei ca. 8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt ca. 650 mm.

#### **Emissionen**

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen von der benachbarten Bundesstrasse anzunehmen. Demnach ist von einer geringen bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

#### **Frischlufzufuhr**

Der Ort Hahnbach ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der überplante Teilbereich befindet sich in Hanglage.

#### **Kaltluftentstehungsgebiete**

Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.



### 2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

| <b>Schutzgut: Landschaft</b>          |                    |                      |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|
| 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 sowie die Bundesstrasse und das benachbarte Gewerbegebiet im Süden. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nahezu nicht mehr vorhanden.

### 2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

#### **Beschreibung**

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

### 2.1.1.8 Schutzgut Fläche

| Schutzgut: Fläche |                    |                      |
|-------------------|--------------------|----------------------|
| Inhalte           | Vorhandene Quellen | Erstellte Unterlagen |
|                   |                    |                      |

Entsprechend der Gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonen 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 intensiv genutztes Ackerland.

Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung in einen Bereich zur Nutzung durch einen Gewerbebetrieb vor. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein möglichst großer Spielraum geschaffen, unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Wohnbebauung.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden kann entsprochen werden, da weiterer Flächenverbrauch durch Neuausweisung von Bauflächen in bislang unberührten Bereichen minimiert wird.

Durch die insgesamt kleinräumige Planung ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

### 2.1.1.9 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.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe bliebe ebenfalls bestehen.

## **2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter**

#### **2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **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.

#### **Ergebnis**

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.

| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):</b> |
|--|
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit                                  |

### **2.1.2.1.2 Schutzgut Boden**

#### **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.

#### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der hohen Versiegelung und der vorhandenen Beeinträchtigung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

|   |
|---|
| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Boden:</b> |
| Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit    |

### **2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **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 offenliegendem Boden zu rechnen.

#### **Ergebnis**

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

**2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima**

**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 Baugebiets unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe.

Durch die Ausweisung der Fläche für die Bebauung mit Gewerbebetrieben unter Einschränkungen und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belastender Betriebe sowie durch die Vorgaben der TA-Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**Ergebnis**

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

**2.1.2.1.5 Fläche**

**Auswirkungen**

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 intensiv genutztes Ackerland sowie Intensivwiese, die überplant werden soll.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein möglichst großer Spielraum geschaffen, unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Nutzungen. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann entsprochen

werden, da weiterer Flächenverbrauch durch Neuausweisungen in bislang unberührten Bereichen minimiert wird.

### **Ergebnis**

Durch die insgesamt kleinräumige Planung ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:</b> |
|--|
| Auswirkungen geringe Erheblichkeit       |

#### **2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern**

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.

#### **2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung**

### **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.

### **Ergebnis**

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

| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:</b> |
|--|
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit          |

### **2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

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.

### **2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden überbaut.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel 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 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, zumal die Zufahrt so gelegt wurde, dass möglichst wenig Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung zu erwarten sind.

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

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

#### **Ergebnis**

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

|  |
|--|
| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:</b> |
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit      |

### **2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b> |
|---|
| Auswirkungen ohne Erheblichkeit                         |

#### **2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

#### **2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

#### **2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Weitere Fachplanungen sind derzeit nicht bekannt.

#### **2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die Nutzung der Fläche durch einen Gewerbebetrieb entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.



### **2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

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.

### **2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch die Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## **2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

### **2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei.

Im Norden, Westen und Süden erfolgt die Errichtung von internen und externen Ausgleichsflächen, die zur Strukturanreicherung und zur Verbesserung der Lebensraumvielfalt beitragen. Ferner führt das Verbot von Zaunsockeln zu einer stärkeren Durchlässigkeit des Gebietes insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

### **2.2.2 Schutzgut Boden**

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.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Durch die festgesetzte Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

### **2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild**

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

### **2.2.5 Schutzgut Luft/Klima**

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

### **2.2.6 Schutzgut Fläche**

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden kann entsprochen werden, da weiterer Flächenverbrauch durch Neuausweisung von Bauflächen in bislang unberührten Bereichen minimiert wird.

### **2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen**

Im Bebauungsplan sind Grünflächen festgesetzt.

Diese werden zum Teil als Ausgleichsflächen ausgebildet. Hauptziel ist in diesen Flächen die Strukturanreicherung.

Die nicht versiegelten, verbleibenden Bereiche werden als extensiv gepflegtes Grünland ausgebildet und durch Pflege in Hinblick auf Artenreichtum entwickelt. Im Westen werden zusätzlich Obstbäume in alten, regionalen Sorten eingebracht.

Zur Verbesserung des Biotopverbundes sind entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs fast durchgängig Grünstreifen vorgesehen.

## **2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘, 2021 durchgeführt.

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

### **2.3.1 Bestandsaufnahme**

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

### Bewertung des Ausgangszustands

Bei der Bewertung des Ausgangszustands verbleibt

- die Fläche der bereits bestehenden Bebauung unberücksichtigt, da hier auch bisher der Eingriff bereits zulässig war bzw. erfolgt ist.
- die Fläche der bereits bestehenden Straße im Geltungsbereich unberücksichtigt, da hier auch bisher bereits eine Vollversiegelung besteht.

| Nr. | Schutzgut           | Beschreibung   | Kategorie          | BNT          |
|-----|---------------------|--|--------------------|--------------|
| 1   | Arten & Lebensräume | Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)<br>Intensivgrünland (G11)   | geringe Bedeutung  | 2 WP<br>3 WP |
| 2   | Boden & Fläche      | Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen    | mittlere Bedeutung | 8 WP         |
| 3   | Wasser              | Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser  | geringe Bedeutung  | 3 WP         |
| 4   | Klima / Luft        | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen  | geringe Bedeutung  | 3 WP         |
| 5   | Landschaftsbild     | Ortsabrundung bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsstellen, ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft | geringe Bedeutung  | 3 WP         |

### 2.3.2 Auswirkung des Eingriffs

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

| Beeinträchtigungsfaktor |
|-------------------------|
| 0,8 = GRZ               |

### 2.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

| Schutzgut           | Vermeidungsmaßnahmen   | Umsetzung                           |                          |
|---------------------|--|-------------------------------------|--------------------------|
|                     |  | ja                                  | nein                     |
| Arten & Lebensräume | Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                     | Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                     | Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                     | Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                     | Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen   | Entspricht dem allg.                |                          |

|                |   | Stand der Technik                      |                                     |
|----------------|---|--|-------------------------------------|
|                |   | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|                | Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen  | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
| Boden & Fläche | Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden  | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|                | Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl   | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|                | Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen   | Entspricht dem allg. Stand der Technik |                                     |
|                | Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen   | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|                | Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens   | Entspricht dem allg. Stand der Technik |                                     |
|                | Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung  | Entspricht dem allg. Stand der Technik |                                     |
|                | Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind   | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|                | Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)</li> <li>- Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse</li> <li>- Höhere Bebauung (höhere GFZ)</li> </ul> | <input type="checkbox"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                | Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung   | <input type="checkbox"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                 |  |                                     |                                     |
|-----------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen</li> <li>- Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)</li> </ul>  |                                     |                                     |
|                 | Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                 | Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> <li>- effiziente interne und externe Verkehrserschließung</li> <li>- effiziente technische Infrastruktur</li> </ul>        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                 | Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen</li> </ul> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Wasser          | Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                 | Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                 | Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                 | Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                 | Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                 | Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Klima / Luft    | Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                 | Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Landschaftsbild | Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Gewässerufer</li> </ul>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |



|  |   |                                     |                          |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>- Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul> |                                     |                          |
|  | Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

| Schutzgut           | Vermeidungsmaßnahmen   | Umsetzung                |                                     |
|---------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|
|                     |  | ja                       | nein                                |
| Arten & Lebensräume | Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene  | nicht zutreffend         |                                     |
|                     | Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)                                     | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                     | Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                     | Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                     | Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

|   |                                     |                                     |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Dauerhafte Begrünung von Flachdächern   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume |                          |                |                     |                       |
|---|--------------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| Bezeichnung                                       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Bewertung (WP) | GRZ/Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| Straßenbegleitgrün (V51)                          | 452                      | 3              | 0,8                 | 1.085                 |
| Verkehrsfläche, vollversiegelt (V11)              | 1.660                    | 0              | 0,8                 | 0                     |
| Intensiv bewirtschaftete Äcker(A11)               | 15.234                   | 2              | 0,8                 | 24.374                |
| Intensivgrünland (G11)                            | 10.021                   | 3              | 0,8                 | 24.050                |
| Summe:  | 27.367                   |                |                     | <b>49.509</b>         |
| Planungsfaktor                                    | Begründung               |                | Sicherung           |                       |

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der Grundstücke, durch eine Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche | Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich | Festsetzung in BBP |
| Summe (max. 20%)   |   | 10%                |
| Summe Ausgleichsbedarf (WP)  |   | <b>44.558WP</b>    |

### **Streubstwiese westlich des Geltungsbereiches**

Für Parzelle 1 wird ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 695m<sup>2</sup> nötig, für Parzelle 2 ca. 2.305m<sup>2</sup>.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht.

Durch die Lage am auch bisher nicht eingegrüntem Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

### 2.3.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

#### Ausgleichsmaßnahmen:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| derzeitige Nutzung / Bestand | A11 Intensiv bewirtschafteter Acker, 2WP<br>G11 Intensivgrünland, 3WP  |
| Entwicklungsziel             | B 441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung), 12*WP  |
| Maßnahmen                    | <p>Im Zuge der Anlage der Ausgleichsfläche ist vor der Ansaat der Wiese zusätzlich stellenweise der Oberboden abzutragen.</p> <p>In den ersten Jahren nach der Ansaat ist ein Ausmagerungsmahdregime notwendig. Die Ausgleichsfläche ist mindestens zweimal im Jahr ab dem 1.6. zu mähen. Nach circa 3 Jahren, kann je nach Entwicklung der Fläche und nach Absprache mit der UNS zur normalen Pflege-mahd gewechselt werden.</p> <p>Pflanzung standortgerechter, heimischer Obstgehölze mit einem Pflanzabstand von ca. 10m<br/>Unter dem Streuobst ist artenreiches Extensivgrünland anzulegen, Ansaat mit regionalem, autochthonem Saatgut<br/>Ausbringung von Pestiziden und Dünger ist untersagt<br/>Erster Mahdtermin nicht vor dem 15.06.<br/>Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr</p> <p>Artenauswahl für die Streuobstwiese, 3xv, mB, StU 14-16cm:<br/>Eine Liste für die zu verwendenden Obstgehölze liegt im Anhang bei. Es handelt sich hierbei um eine Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach.</p> |
| Pflege                       | Pflege durch eine ein- bis zweimalige Mahd ab dem 15.6.; jährlich wechselnde Altgrasstreifen im Umfang von 15-25% der Fläche bleiben ungemäht.   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><u>Großbäume/Obstbäume</u><br/>Kontrolle Notwendigkeit Kronenpflegeschnitt 1 x jährlich in den ersten 5 Jahren<br/>Freimähen der Baumscheiben mind. 2-mal jährlich in den ersten 5 Jahren</p> <p><u>Extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland</u><br/>Mahd frühestens ab Mitte Oktober, kein Mulchen, sondern immer Abfuhr des Mähgutes. Pro Jahr sind max. 50 % der Flächen zu mähen.</p> <p>Je nach Entwicklung der Flächen sind die Pflegemaßnahmen ggf. anzupassen.</p> |
| Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops | <p>Artenreiches Extensivgrünland: 10 Jahre</p> <p>Obstgehölze: 20 Jahre</p>   |
| Entwicklungsziel  | Flächeneingrünung mittels Heckenpflanzung (B112)  |
| Maßnahmen   | <p>Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.</p> <p>Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.</p>   |
| Pflege  | Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.  |
| Entwicklungsziel  | Entwicklung einer Staudenflur(K132)   |
| Maßnahmen   | Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen (A2) sind als Staudenflur (Zielzustand K132-  |

|  |   |
|--|---|
|  | Artenreiche Säume und Staudenfluren) zu entwickeln.   |
| Pflege   | Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.   |
| hpnV   | Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald  |
| Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze  | 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb  |
| Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut  | 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald   |
| Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten) | Mit den Maßnahmenanforderungen aus: <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</li> <li>- dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)</li> <li>- dem gesetzlichen Biotopschutz und dem Waldausgleich</li> </ul>  |
| Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</li> <li>- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</li> <li>- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),</li> <li>- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</li> <li>- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</li> </ul> |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,</li> <li>- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan</li> <li>- als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,</li> <li>- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,</li> </ul>   |

\* für die Entwicklung des Prognosewerts nach 25Jahren ausgehend vom Ausgangszustand kann ein Abschlag um 1-2Wertpunkten erfolgen

### 2.3.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

| Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops | Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit |
|--|-------------------------------------|
| 26-49 Jahre  | Abschlag = 1WP                      |
| 50-79 Jahre  | Abschlag = 2WP                      |
| ≥80 Jahre  | Abschlag = 3WP                      |

#### Berücksichtigung von Entsiegelungsmaßnahmen:

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt eine Entsiegelung zunächst den Schutzgütern Boden und Wasser und dem Schutzgut Klima zugute und fließt damit durch eine verbal-argumentative Bewertung in die Eingriffsregelung ein.

Die nachfolgende Tabelle gibt Richtwerte für diesen Faktor an, die im Regelfall eine sachgerechte Berücksichtigung in der Kompensationsbilanzierung ermöglicht.

| Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)  | Entsiegelungsfaktor |
|---|---------------------|
| Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke | 1,5                 |

|   |   |
|---|---|
| Asphaltierte und betonierte<br>Nebenflächen und Straßen | 3 |
|---|---|



| Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume |                                    |                  |                |                                    |   |                |                          |            |                        |
|---|------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------------|---|----------------|--------------------------|------------|------------------------|
| Maßnahmen Nr.   | Ausgangszustand nach der BNT-Liste |                  |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |   |                | Ausgleichsmaßnahme       |            |                        |
|   | Code                               | Bezeichnung      | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung                                 | Bewertung (WP) | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Aufwertung | Ausgleichsumfang in WP |
| 1   | G11                                | Intensivgrünland | 3              | B441                               | Streuobst mit artenreichen Extensivgrünland | 10*, **        | 653                      | 7          | 4.571                  |
| 2   | G11                                | Intensivgrünland | 3              | B441                               | Streuobst mit artenreichem Extensivgrünland | 11*            | 167                      | 8          | 1.336                  |
|   |                                    |                  |                |                                    |   |                |                          |            |                        |
| 3   | G11                                | Intensivgrünland | 3              | K132                               | Artenreiche Säume                           | 7**            | 341                      | 4          | 1.364                  |
| 4   | G11                                | Intensivgrünland | 3              | K132                               | Artenreiche Säume                           | 8              | 223                      | 5          | 1.115                  |
|   |                                    |                  |                |                                    |   |                |                          |            |                        |
| 5   | A11                                | Äcker intensiv   | 2              | K132                               | Artenreiche Säume                           | 7**            | 156                      | 5          | 780                    |
| 6   | A11                                | Äcker intensiv   | 2              | K132                               | Artenreiche Säume                           | 8              | 144                      | 6          | 864                    |
|   |                                    |                  |                |                                    |   |                |                          |            |                        |
| 7   | G11                                | Intensivgrünland | 3              | B112                               | Hecke                                       | 9**            | 334                      | 6          | 2.004                  |
| 8   | G11                                | Intensivgrünland | 3              | B112                               | Hecke                                       | 10             | 144                      | 7          | 1.008                  |
|   |                                    |                  |                |                                    |   |                |                          |            |                        |
| 9   | A11                                | Äcker intensiv   | 2              | B112                               | Hecke                                       | 9**            | 381                      | 7          | 2.667                  |
| 10  | A11                                | Äcker, intensiv  | 2              | B112                               | Hecke                                       | 10             | 344                      | 8          | 2.752                  |
| <b>externe Ausgleichsfläche</b>                                   |                                    |                  |                |                                    |   |                |                          |            |                        |
| 11  | A 11                               | Äcker, intensiv  | 2              | B441                               | Streuobst                                   | 10*, **        | 762                      | 8          | 6.096                  |

|                                       |      |                 |   |      |           |     |      |   |               |
|---------------------------------------|------|-----------------|---|------|-----------|-----|------|---|---------------|
| 12                                    | A 11 | Äcker, intensiv | 2 | B441 | Streuobst | 11* | 2238 | 9 | 20.142        |
| Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten |      |                 |   |      |           |     |      |   | 44.699 WP     |
| <b>Bilanzierung</b>                   |      |                 |   |      |           |     |      |   |               |
| Summe Ausgleichsumfang                |      |                 |   |      |           |     |      |   | <b>44.699</b> |
| Summe Ausgleichsbedarf                |      |                 |   |      |           |     |      |   | <b>44.559</b> |
| Differenz                             |      |                 |   |      |           |     |      |   | <b>+140</b>   |

\* es handelt sich um Biotop- und Nutzungstypen mit einer Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit (W) von „4“ (26-79 Jahre, vgl. Kap. 1.4); für die Ermittlung des Prognosewerts nach 25 Jahren ausgehend vom Ausgangszustand kann ein Abschlag von 1-2 Wertpunkten erfolgen.

\*\* Betriebsbedingte Wirkung von straßennahen Flächen bei einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von < 5.000 Kfz/Tag bis 20 m vom Fahrbahnrand. Korrektur des jeweiligen BNT bei einem Gesamtwert von  $\geq 6$  WP um -1 WP Vgl. § 5 Abs 2 Nr. 2,3 Vollzugshinweise zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau, Fassung mit Stand 02/2014

### 2.3.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Marktes Hahnbach befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden 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 Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

## **2.5 Zusätzliche Angaben**

### **2.5.1 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 sowie 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.

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.

## 2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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 Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

| Nr. | Schutzgut                 | Beschreibung  |
|-----|---------------------------|---|
| 1   | <u>Mensch/Gesundheit</u>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan und vorhaben- und Erschließungsplan wird geprüft.</li> </ul>  |
| 2   | <u>Tiere und Pflanzen</u> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>- Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> <li>- Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</li> </ul> |
| 3   | <u>Boden</u>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>- Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>  |
| 4   | <u>Wasser</u>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen</li> </ul>  |

|   |                              |  |
|---|------------------------------|--|
|   |                              | <p>entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> <li>- Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist durch den Vorhabenträger zu erbringen.</li> </ul>     |
| 5 | <u>Luft/Klima</u>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>- Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul> |
| 6 | <u>Landschaft/Erholung</u>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>- Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul> |
| 7 | <u>Kultur- und Sachgüter</u> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>   |
| 8 | <u>Fläche</u>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung und auch der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.</li> </ul>  |

Zur Einhaltung der Monitoringmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag Verpflichtungen für den Vorhabenträger verankert.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich wurde im Anschluss an vorhandene Bebauung angefügt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> |                          |                             |                               |                 |
|--|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Schutzgut                                      | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis        |
| Boden  | geringe Erheblichkeit    | mittlere Erheblichkeit      | mittlere 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         | 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          |

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

## **F) Quellen**

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT  
(1981 Hrsg.):  
Geologische Karte von Bayern 1:500.000  
München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).  
München 2003

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 potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.  
1968

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web)  
Stand 09.08.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)  
Stand 09.08.2021

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG  
Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG  
UND ENERGIE  
Rauminformationssystem Bayern (risby online)  
Stand 09.08.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Umweltatlas Bayern  
Stand 09.08.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT  
BayernAtlas  
Stand: 22.06.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
Bayerischer Denkmal-Atlas  
Stand: 09.08.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Artenschutzkartierung (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Biotopflächen und Sachdaten

**G) Anlagen (Teil der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan)**

Ingenieurbüro  
Kottermair GmbH

Schalltechnische Untersuchung

26.05.2023



## H) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

