



Markt Hahnbach

vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister Bernhard Lindner

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der
Fassung 01.05.2023

Gewerbegebiet-Ost



Wirtschaftsraum Amberg
gemeinsam leben. gemeinsam wachsen.

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Markt Hahnbach
Amberg-Sulzbach
Oberpfalz

Planung in Arbeitsgemeinschaft:
Städtebauliche Planung:

Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH
Markus Rösch, Architekt | Stadtplaner
Dorfstraße 9
92274 Gebenbach
Tel. 0 96 22 / 70 35 18
E-Mail: mail@roesch-asp.de

Grünordnung, Umweltbericht:

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
David Neidl Landschaftsarchitekt | Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.: 09661 / 10470
E-Mail: info@neidl.de

Inhaltsverzeichnis:

Teil 1	Planzeichnung	9
Teil 2:	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	11
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
1.1	Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen.....	11
1.2	Allgemeine verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen und Plangrafik zu Punkt 1.1 12	
1.3	Abstandsflächen.....	13
1.4	Wandhöhen / Festlegung Höhenniveau des geplanten Geländes / Dachaufbauten ...	13
1.5	Dächer	13
1.5.1	Für alle Gebäude im Gewerbegebiet sind folgende Dacharten zulässig:.....	13
1.5.2	Garagen und Nebengebäude:	13
1.5.3	Firstrichtung.....	13
1.5.4	Flachdächer.....	13
1.5.5	Dachdeckung.....	13
1.6	Äußere Gestaltung / Photovoltaikanlagen.....	14
2.	Rechtliche Grundlagen.....	14
2.1	Öffentliche Flächen	14
2.1.1	Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.....	14
2.1.2	Grünflächen im öffentlichen Bereich	14
2.2	Private Flächen.....	15
2.2.1	Details zu Festsetzungen und Empfehlung zur Grünordnung im Privatbereich	15
2.2.2	Fassadenbegrünung.....	15
2.2.3	Gelände	15
2.2.4	private Verkehrsflächen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	16
2.2.5	Einfriedungen.....	16
2.2.6	Sammlung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB	16
2.2.7	Schutz des Bodens gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	16
2.2.8	Hinweise und Empfehlungen zur Grünordnung.....	16
3.	Hinweise Baugrunduntersuchung, Entsorgung und Versorgung.....	17
4.	Außenwerbung und Reklame.....	17
5.	Bestandschutz	17
6.	Baugrenzen	17
7.	Denkmalschutz.....	17
8.	Energiekonzept	18

Teil 3:	Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	19
1.	Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation	19
2.	Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele	21
2.1	Verkehrerschließung:	21
2.2	Wasserwirtschaft:	21
2.3	Ver- und Entsorgung:	21
2.4	Versorgungsleitungen / Leitungen aller Art	22
2.5	Grünordnerische Ziele und Maßnahmen	22
3.	Lage und betroffene Grundstücke	23
4.	Nutzungen im Bestand.....	23
4.1	Baugebiet.....	23
4.1.1	Umfeld des Plangebietes	23
4.1.2	Nutzung angrenzender Grundstücke im Bestand	23
5.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen für das Gebiet formulierten Ziele ...	23
5.1	Zielaussagen der einschlägigen Fachgesetze	23
5.1.1	Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 2a Abs. 2 BauGB	23
5.1.2	Festsetzungen im Grünordnungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauBG	23
Teil 4	Umweltbericht (gemäß § 2a, Abs. 1 und 2 BauGB)	24
1.	Einleitung.....	24
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	24
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	24
1.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
1.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	25
1.4.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	25
1.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
1.4.3	Schutzgut Boden und Fläche	27
1.4.4	Schutzgut Wasser	27
1.4.5	Schutzgut Luft / Klima.....	28
1.4.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	28
1.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
1.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
1.5.1	Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	29

1.5.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
1.5.1.2	Schutzgut Boden und Fläche	29
1.5.1.3	Schutzgut Wasser	30
1.5.1.4	Schutzgut Luft / Kima	31
1.5.2	Wirkungsgefüge zwischen den o. g. Schutzgütern	31
1.5.2.1	Schutzgut Landschaft / Erholung	31
1.5.3	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	32
1.5.4	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	32
1.5.5	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	32
1.5.6	Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	32
1.5.7	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	32
1.5.8	Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes.....	32
1.5.9	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.....	33
1.5.10	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	33
1.6	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen.....	33
1.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	33
1.6.2	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	33
1.6.3	Schutzgut Boden und Fläche	33
1.6.4	Schutzgut Wasser	34
1.6.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	34
1.6.6	Schutzgut Luft / Klima.....	34
1.6.7	Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	34
1.6.8	Bestandsaufnahme.....	35
1.6.9	Auswirkungen des Eingriffs	35
1.6.10	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	36
1.6.10	Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen	39
1.6.11	Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	39
1.6.12	Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:	40
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	41

1.8	Zusätzliche Angaben	41
1.8.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken..	41
1.8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	42
2.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43

Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat Hahnbach hat in der Sitzung vom 14.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des . Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ nach § 8 ff BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 05.06.2020 bis 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Hahnbach hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Hahnbach, den
Markt Hahnbach

.....
Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht mit Seiten.

Ausgefertigt:

(Siegel)

Hahnbach, den
Markt Hahnbach

.....
Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und dem Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Hahnbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Hahnbach, den
Markt Hahnbach

.....
Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister

Städtebauliche Planung:
Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH

.....
Markus Rösch
Architekt/Stadtplaner

Grünordnung, Umweltbericht:
Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner Partnerschaft mbB

.....
David Neidl
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

~~Satzung zum~~ Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost
Markt Hahnbach
Landkreis Amberg Sulzbach
in der Fassung vom 01.04.2023

~~Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Marktrat des Marktes Hahnbach den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hahnbach Ost B14“ als Satzung beschlossen.~~

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lagepläne Nr. 2001 vom 01.05.2023 (Anlage 1: Gewerbegebiet mit Festsetzungen) vom 01.05.2023 maßgebend. Der Plan ist Bestandteil ~~der Satzung~~.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Übersichtsplan vom 01.05.2023 ohne Maßstab,
2. der Planzeichnung, Plannr. 2001 – Bebauungsplan mit Festsetzungen im Maßstab 1:1000 (Teil 1),
3. den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil 2) und
4. der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Teil 3) und Umweltbericht (Teil 4)

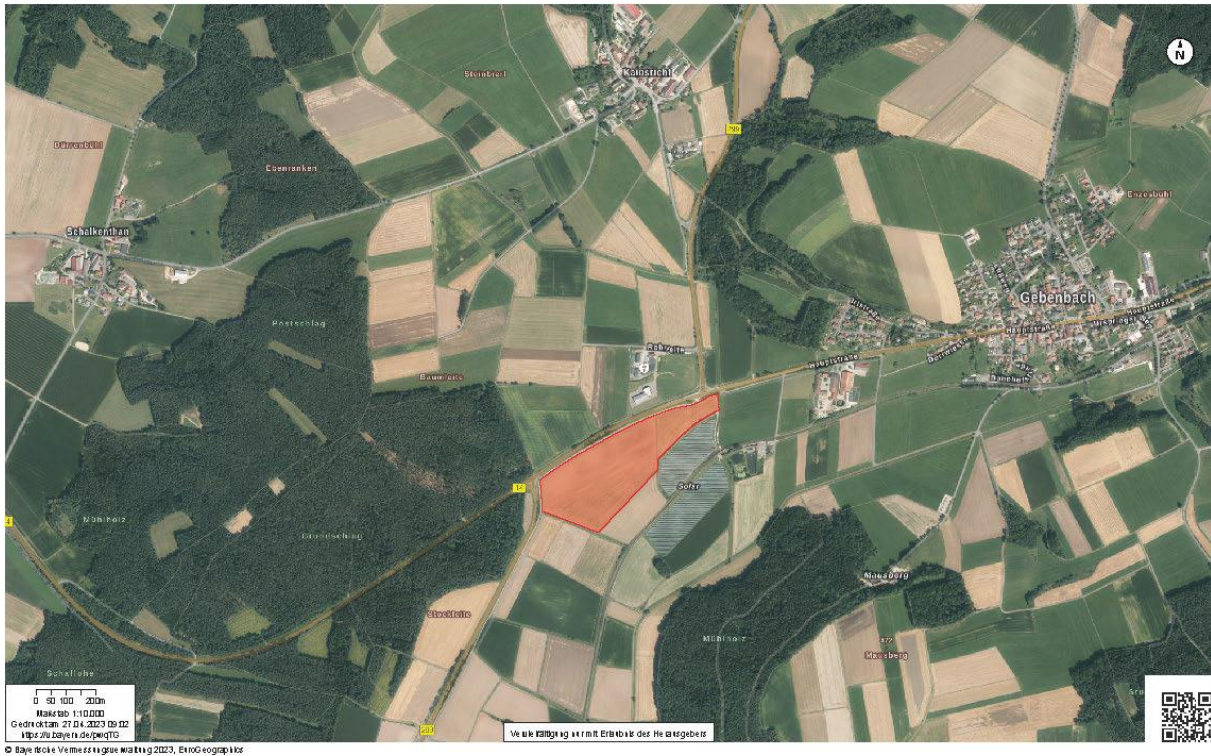
§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Hahnbach, den

Markt Hahnbach

.....
Bernhard Lindner
1. Bürgermeister

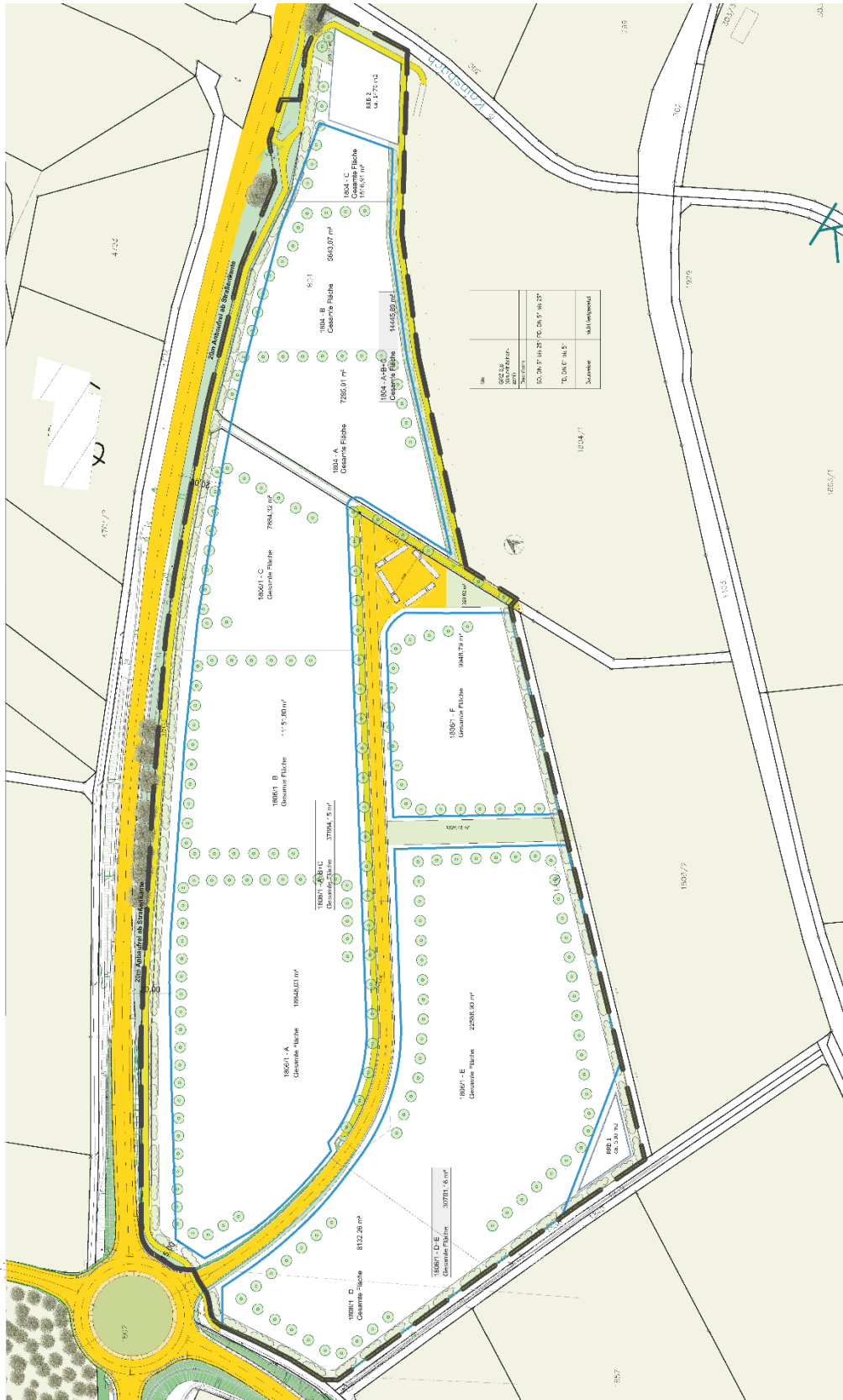


Übersichtslageplan Baugelbiet ohne Maßstab vom 01.05.2023

Die rot eingefärbte Fläche zeigt das Gebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost
Hinweis:

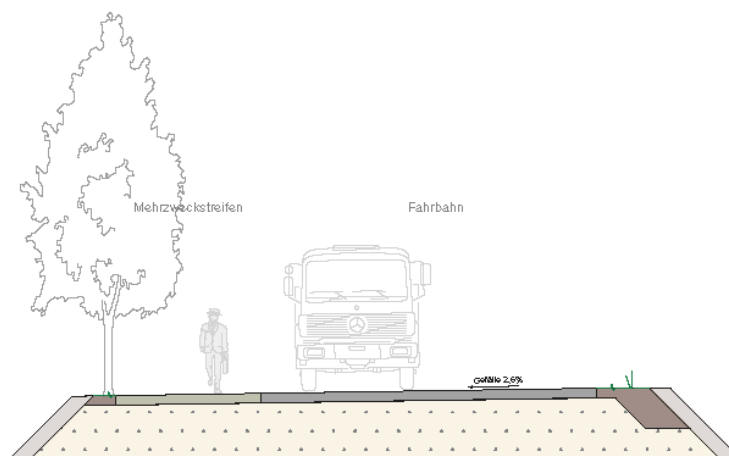
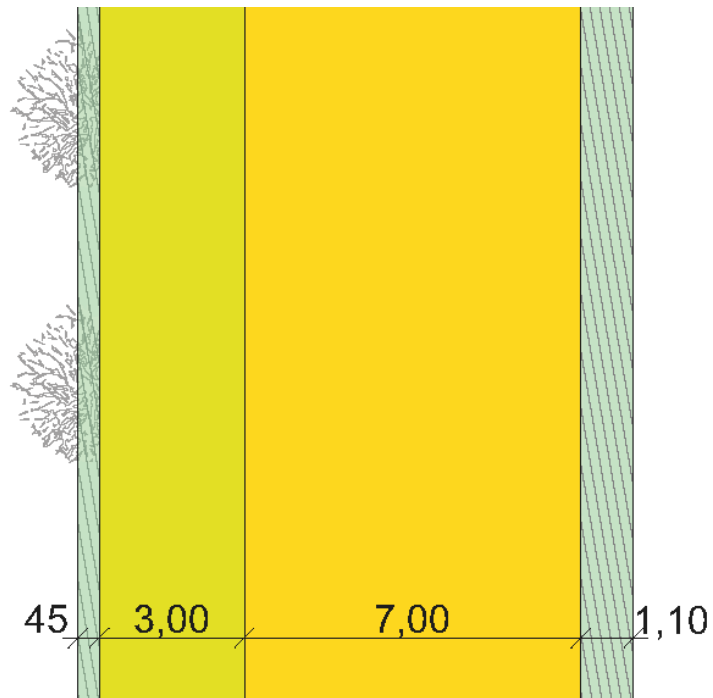
Im Folgenden werden die textlichen und planerischen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgeführt. Es wird gesondert darauf verwiesen, wenn es sich um eine Empfehlung oder einen Hinweis handelt.

Teil 1 Planzeichnung



Plandarstellung ohne Maßstab

Regelquerschnitt Erschließungsanlage



Teil 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet: GE

GE	IV (Empfehlung)
GRZ 0,8 (Grundflächenzahl)	GFZ 2,4 (Geschoßflächenzahl)
Dachform:	
SD, DN 5° bis 25°	PD, DN 5° bis 25°
FD, DN 0° bis 5°	
Bauweise:	nicht festgesetzt

1.1 Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

GE Gewerbegebiet (§8 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Nutzungen nach §8 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Bauweise Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nicht festgesetzt

0,8 GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§ 17 BauNVO)

2,4 GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§ 20 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschoße, als Empfehlung

SD Satteldach, Dachneigung 5-25°

PD Pultdach, Dachneigung 5-25°

FD Flachdach, begrünt, Dachneigung 0-5°

1.2 Allgemeine verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen und Plangrafik zu Punkt 1.1

Hinweis:

Erläuterung allgemeiner Planzeichen:



Grenze des Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baugrenze gem. §23 Abs.3 BauNVO. Neben-
anlagen sind nach §23 Abs 5 BauNVO in den
nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb von Baugrenzen sind Garagen
einschließlich deren Nebenräume zulässig



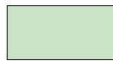
Öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs. Nr. 11, 12, 13,
14 und 21 BauGB) Bestehend aus Straßenfläche,
Stellplatz/ Ausweichfläche (offenfugiger Belag)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß-/ und Radweg



Grünfläche Geplant



Grünfläche Bestand



Bepflanzung Bestehend



Bepflanzung Neu

sonstige Grünflächen, lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen



Regenrückhaltebecken



bestehende Grenzen

1.3 Abstandsflächen

- a) sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- b) Abweichend von Artikel 6, Abs. (7) 3. sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 3 m ohne Abstandsfläche zulässig. Dabei ist die Höhe einer ggf. erforderlichen Absturzsicherung nicht in die Gesamthöhe einzurechnen. Es gilt das Maß von OK-Gelände unten bis OK Gelände oben zur Bemessung der Stützwandhöhe.

1.4 Wandhöhen / Festlegung Höhenniveau des geplanten Geländes / Dachaufbauten

Zur Bemessung der Wandhöhen gilt jeweils die geplante Geländeoberfläche. Die Abweichung der natürlichen Geländeoberfläche (Verlauf des natürlichen Geländes vor dem Beginn der Baumaßnahme) zum geplanten Gelände ist in den Plänen darzustellen. Die Wandhöhe wird von der geplanten Geländeoberfläche aus (Schnittpunkt mit Außenwand) an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Außenkante Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern bleibt die Höhe der Attika unberücksichtigt.

Dachaufbauten, Dachgeschosse, Technikgeschosse oder ähnliche bauliche Anlagen und Aufbauten auf Dächern, auch Flachdächern, die 2 m oder mehr zur Dachkante zurückspringen und nicht mehr als 4 m über die im B-Plan definierte Wandhöhe hinausragen, bleiben bei der Bemessung der Wandhöhe unberücksichtigt.

1.5 Dächer

1.5.1 Für alle Gebäude im Gewerbegebiet sind folgende Dacharten zulässig:

- a) SD: Satteldach, mit einer Neigung von 5° bis 25°
- b) PD: Pultdach, mit einer Neigung von 5° bis 25°
- c) FD: Flachdach, mit einer Neigung von 0° bis 5°

1.5.2 Garagen und Nebengebäude:

- a) Dachneigung für Garagen und Nebengebäude: wie Hauptgebäude oder als Flachdach begrünt.
- b) Dachform: wie Hauptgebäude oder als Flachdach begrünt.

1.5.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist generell freigegeben.

1.5.4 Flachdächer

Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen

1.5.5 Dachdeckung

Zugelassen sind Dachdeckungsmaterialien und Dachbeläge aller Art. Blechdächer, jeglicher Art, müssen im Hinblick auf den Eintrag von Schadstoffen in das Regen- bzw. Grundwasser entsprechend zertifiziert sein, d.h. es dürfen keine Schadstoffe durch Regenwasser ausgespült bzw. gelöst werden und so ggf. ins Grundwasser gelangen.

1.6 Äußere Gestaltung / Photovoltaikanlagen

Fassadengestaltung: Die Gebäude sind mit jeder Art der Fassadengestaltung zugelassen.
Die Verwendung von grellen Farben (z.B. Rosa, Zitronengelb, Neonfarben, etc.) ist nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden: Die Anbringung von Photovoltaikmodulen zur Erzeugung von Strom ist auf Dächern und an Fassaden zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern in aufgeständerter Form dürfen bei geneigten und flachen Dächern nicht mehr als 2 m über die Dachfläche hinausragen.

2. Rechtliche Grundlagen

§ 8a Bundesnaturschutzgesetz
Verhältnis zum Baurecht
(1) – (3) Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren

§ 1a BauGB
„Umweltschützende Belange in der Abwägung“

§ 9 BauGB
Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
(20) die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(25b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Außerdem wurden die Schutzgüter im UB abgeprüft (vgl. Kap. II)

Ergebnis:

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter zu erwarten.

2.1 Öffentliche Flächen

2.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind folgendermaßen gegliedert:

- a) Straßenverkehrsflächen:
Flächen für rollenden Verkehr KFZ für die innere Erschließung des Gebietes - Belag Asphalt.
- b) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr:
Pflasterbelag in ungebundener Bauweise mit Rasenfugen.
- c) Gehwege:
Für die fußläufige Erschließung innerhalb des Gebietes - Pflasterbelag in ungebundener Bauweise.

2.1.2 Grünflächen im öffentlichen Bereich

Im Straßenraum sind Baumstellungen aus Bäumen II. und III. Ordnung vorgesehen, die sich in ihrer Wuchsform für den engen Straßenraum eignen (s. Artauswahl und Qualitäten. Dabei ist eine Art für die Pflanzkategorie im Baugebiet auszuwählen.

Eine entsprechende Ausüstung der Hochstämme wird dabei vorausgesetzt.

Die offenen, mind. 2 x 2m großen Baumscheiben (vgl. Regelschnitt) und öffentlichen Grünflächen sind mit artenreichem, möglichst regionalem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (vgl. d).

Es ist darauf zu achten, dass die Bäume im versiegelten Straßenraum ein ausreichend großes Baumquartier gem. Vorgabe FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1+2) mit einem Wurzelraumvolumen von mind. 12m³ je Baum erhalten.

Details zu Festsetzungen zur Grünordnung im Öffentlichen Bereich

Pflanzbindung gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Ansaaten regionales Saatgut

Ansaat Baumscheiben und größere Grünflächen (Walnussbaum):

Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 `Landschaftsrasen mit Kräutern` (Ansaatmenge 20g/m²),

Extensive Pflege: 2 Schnitte pro Jahr ab Anfang Juni und im Spätherbst ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdgutes (Mulchmahd ist nicht zulässig!)

2.2 Private Flächen

2.2.1 Details zu Festsetzungen und Empfehlung zur Grünordnung im Privatbereich

Festsetzungen:

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste.

Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.

Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:

Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen, buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

Alle bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Ausfälle bei den zu erhaltenden Gehölzen und Bäumen sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Auf Grund des Umfangs der festgesetzten grünordnerischen Vorgaben auf den Bauparzellen ist zum Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.2.2 Fassadenbegrünung

Hinweis:

Die Begrünung von Fassaden mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen wird ausdrücklich empfohlen, aber nicht bindend festgelegt.

2.2.3 Gelände

Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 3,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, oder bis auf Höhe der Straßenoberkante zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben.

Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Böschungswurzeln müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

2.2.4 private Verkehrsflächen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen)
Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.

2.2.5 Einfriedungen

Einfriedigungen sind sockellos mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
Einfriedigungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen oder öffentlicher Grünflächen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Mauern, Gabionenwände als Stützwände oder Stützmauern aller Art sind bis zu einer Höhe von 3,00 m grenzständig zulässig (siehe auch Punkt 1.3).

2.2.6 Sammlung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Hinweis:

Die Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser wird empfohlen, welches als Brauchwasser verwendet werden kann.

Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

2.2.7 Schutz des Bodens gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

2.2.8 Hinweise und Empfehlungen zur Grünordnung

- a) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:
Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.
- b) Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m.

c) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern / Hecken:

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) Art. 47-52 zu beachten.

Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

3. Hinweise Baugrunduntersuchung, Entsorgung und Versorgung

Geologisch-bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Das Baugebiet wird an die öffentliche Abwasseranlage, die öffentliche Wasserversorgung und an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllentsorgung sichergestellt.

4. Außenwerbung und Reklame

Außenwerbung und Reklame jeder Art für gewerbliche Zwecke, die innerhalb eines GE zulässig ist, bedarf der gesonderten Genehmigung.

5. Bestandsschutz

Der Bestandsschutz entfällt.

6. Baugrenzen

Die Baugrenzen haben zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von 3 m.

Die Baugrenzen haben zu den als Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen einen Abstand von 3 m.

Die Baugrenzen haben zu den privaten Flächen, die an das Baugebiet angrenzen (landwirtschaftliche Flächen, Baugrundstücke, etc.) einen Abstand von 3 m. Ausnahme ist der Grünstreifen zwischen der Fläche E und F. Dort beträgt der Abstand der Baugrenze nur 2 m.

Die Baugrenze hat zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 14 (B 14) und der Bundesstraße 299 (B 299) einen Abstand von 20 m zur Straßenkante (Asphaltkante), sog. Anbauverbotszone.

7. Denkmalschutz

Im Bereich des ausgewiesenen Gebietes sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Hinweis:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich eines bekannten und im Denkmalatlas / Bayernatlas verzeichneten bzw. dargestellten Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Da hier keine Bodendenkmalvermutung bekannt ist, wird davon ausgegangen, dass ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren im Zuge des Bauantrages nicht erforderlich ist.

8. Energiekonzept

Im Rahmen des Energiekonzeptes sollen für das Gewerbegebiet unterschiedliche innovative und erneuerbare Energieversorgungsmöglichkeiten techno-ökonomisch geprüft werden, um das Gebiet zukunftsweisend und wirtschaftlich mit möglichst niedrigem Primärenergieeinsatz und CO₂-neutral versorgen zu können. Zudem sollen auch energiewirtschaftliche Fragestellungen erörtert werden und ein Fokus auf der Vernetzung der Bereiche Wärme-/ Kälte- und Stromversorgung sowie Mobilität (Stichwort Sektorkopplung) liegen. Daher spielen auch die weiteren Aspekte im „Energemarkt 2.0“ im Rahmen der Untersuchungen eine wichtige Rolle: Elektromobilität, dezentrale (Eigen-)Versorgung durch sog. „Prosumer“ und die Sektorkopplung, weswegen eine enge Abstimmung mit den relevanten Akteuren (z. B. Netzbetreiber) unabdingbar ist. Ein weiterer Untersuchungsschwerpunkt wird die Nutzung lokal vorhandener erneuerbarer Energien sein.

Das Gebiet ist nicht mit Erdgas versorgt. Die Ausarbeitung beinhaltet die Prüfung innovativer Arealstromversorgungen und Wärmeverbundnetze. Die konkrete Entwicklung innovativer Energieversorgungsvarianten soll durch technische und wirtschaftliche Detailberechnungen sowie konkrete Gespräche mit allen verantwortlichen Akteuren erfolgen. Als Grundlage dafür wird eine umfassende Analyse vor Ort bzw. im nahen Umfeld vorhandener Energiequellen und -träger (Freiflächen-PV und Biogas) durchgeführt. Dadurch können Synergieeffekte nutzbar gemacht werden und sinnvolle Konstellationen unterschiedlicher Versorgungssysteme kombiniert werden. Aufbauend auf der Grundlage wird anschließend das zukünftig komplexe Energiesystem mittels moderner Simulationsmodelle dimensioniert und optimiert.

Das Ergebnis liefert somit eine umfassende Entscheidungsgrundlage mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und ökologischer Bewertung für die künftige Energieversorgung des Gewerbegebietes.

Teil 3: Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Vorbemerkung

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sind im Teil 1 aufgeführt.

1. Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan wird laut § 8 und 9 Baugesetzbuch und §8 BauNVO aufgestellt.

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“. Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt.

Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

Das geplante Vorhaben erweitert das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Bundesstraße 14, Gemeindegebiet Gebenbach, nach Süden über die Bundesstraße hinweg um rund 10 ha.

Es ist darauf ausgelegt, den im gemeinsamen Wirtschaftsraum Amberg (Stadt Amberg und direkt daran angrenzende Kommunen) vorhandenen Bedarf auf gewerblichen Bauflächen zu decken und soll gewerblichen Flächen an einer verkehrlich gut gelegenen Stelle in der Region Amberg-Sulzbach konzentrieren. Der Markt Hahnbach ist durch die Zweckvereinbarung vom 15.03.2018 mit der Stadt Amberg und den Gemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg, Kümmerbruck, Poppenricht und Ursensollen, Mitglied der „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 sachliche Ressourcen der Beteiligten, die der Wirtschaftsförderung, der Standortentwicklung und dem Flächenmanagement dienen, so einzusetzen, dass finanzielle Ressourcen geschont und Synergieeffekten aktiviert werden.“

Damit werden wesentliche Ziele des LEP im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum im Zusammenwirken mit anderen bzw. weiteren Kommunen zur Entwicklung gemeinsamer Wirtschaftsräume genutzt und gefördert.

Das Planungsgebiet liegt gemäß LEP im RmbH (Raum mit besonderem Handlungsbedarf) und entspricht den Entwicklungszielen des LEP (s. 2.2.3, 2.2.4 und 2.2.5 und zugehörigen Erläuterungen). Der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms zur Sicherung von hochwertigen Arbeitsplätzen und gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum und im RmbH wird mit dieser Entwicklung entsprochen.

Die Anbindung an die leistungsfähige überregionale Verkehrserschließung zweier Bundesstraßen und die städtebauliche Einbindung in den bereits gestörten Landschaftsraum zwischen der südlich gelegenen PV-Freiflächenanlage und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet sind wesentliche Gründe für die Eignung der Fläche. Es wird eine gewerbliche Verdichtung an verkehrlich und landschaftlich geeigneter Stelle erreicht. Durch die Lage im Tal ist die städtebauliche und landschaftliche Wirkung auf die im Umfeld

2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele

Der Markt Hahnbach plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO (GE) mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches im Bebauungsplan von rd. 10 ha. Sie liegt am östlichen Rand des Gemeindegebietes, angrenzend an das nördlich gelegene Gewerbegebiet der Gemeinde Gebenbach und an verkehrsgünstiger Stelle im Kreuzungsbereich zweier Bundesstraßen, die eine wichtige überregionale Anbindung gewährleisten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschosflächenzahl mit 2,4 festgelegt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinn der BauNVO zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Erreicht werden soll eine dichte Bebauung unter bestmöglicher Ausnutzung der Flächen. Ebenso wird durch die Festsetzung einer Geschosflächenzahl von 2,4 die Möglichkeit eröffnet vor allem in die Höhe bauen zu können und somit den üblichen eingeschossigen Gewerbe- und Hallenbau zu überwinden und mit der Mehrgeschossigkeit von gewerblichen Gebäuden weitere Nutzflächen für Produktion und Verwaltung zu erschließen. Das Grundstück mit seinen unterschiedlichen Höhenniveaus bietet dafür eine gute Grundlage unter Ausnutzung der sich ergebenden Höhenunterschiede in der Hanglage.

Im Bestand wird die beanspruchte Fläche intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Plangebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland. Das bestehende Gelände ist eine Hanglage, zum Tal des Kainsbach abfallend. Die mittlere Höhenlage befindet sich bei 415 bis 423 m.ü.NN. Nördliche und westlich wird das Plangebiet von einem bestehenden, überörtlich und regional vernetzten Radweg zusätzlich erschlossen.

2.1 Verkehrserschließung:

Das Baugebiet soll von Westen über den neu zu errichtenden Kreisverkehr zur kreuzungsfreien Verbindung der Bundesstraßen B299 und B14 erschlossen werden.

2.2 Wasserwirtschaft:

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die Wasserversorgung wird über die bestehende Versorgungsanlagen sichergestellt bzw. durch die Errichtung neuer Versorgungsanlagen gewährleistet.

Hinweis:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass bei der Baumaßnahme Schichtwasser angetroffen werden kann. Niederschlagswasser sollte möglichst ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Sofern Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der hierzu ergangenen Baugebietes eine schadloose Niederschlagswasserableitung bei Starkregen für die gesamte Bebauung gewährleistet werden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass auf Dacheindeckungen aus Metall nach Möglichkeit verzichtet werden sollte.

Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bodenaushub ist auf den Grundstücken, soweit möglich, flächig zu verteilen.

2.3 Ver- und Entsorgung:

Versorgung / Entsorgung

Trinkwasserversorgung Zweckverband Mimbacher Gruppe

Das geplante Baugebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe mit Trinkwasser versorgt. Die notwendigen Kapazitäten sind vorhanden. Die Versorgung ist gesichert.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG gewährleistet.

Gas

Eine Versorgung mit Gas wird nicht angestrebt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Kommunikationseinrichtungen (Telefon) wird durch die Telekom AG gesichert.

Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers wird durch die bestehenden bzw. neu zu errichtenden Kanäle des Marktes Hahnbach sichergestellt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über den Neubau einer Abwasserdruckleitung zum Anschlusspunkt in Mimbach und von hier über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Hahnbach geleitet werden.

Regenwasser

Das Regenwasser wird über ein eigenes Kanalsystem in die neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken und von dort in den Kainsbach und Gebenbach geleitet. Die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück wird angestrebt.

Abfallentsorgung Landkreis

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Weizsach gesichert.

2.4 Versorgungsleitungen / Leitungen aller Art

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen, Leitungen und Kabel unterschiedlicher Versorgungsträger (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) vorhanden. Es besteht ein Anschlusskabel zur bestehenden PV-Freiflächenanlage, das quer über die Flurnummer 1804 verlegt ist. Es werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neue Ver- und Entsorgungsleitungen im Baugebiet errichtet.

Der Bauwerber / Bauherr hat vor dem Beginn seiner Baumaßnahme Planunterlagen und Informationen einzuholen, aus der die Lage bestehender Versorgungsleitungen aller Art hervorgeht. Eine Umverlegung und / oder ggf. Überbauung von bestehenden Leitungen aller Art ist nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Eigentümer möglich.

Trassen von Versorgungsleitungen sind im Abstand von bis zu 2,5 m zur Trassenachse von einer Bepflanzung freizuhalten (Bäume und Sträucher). Abweichungen von dieser Vorgabe sind unter Anwendung besonderer Schutzmaßnahmen und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger / Eigentümer möglich.

Der ungehinderte Zugang zu Trafostationen / Pumpstationen / technischen Einrichtungen und Anlagen aller Art sowie zu den Versorgungsleitungen aller Art ist vom Bauwerber jederzeit zu gewährleisten.

2.5 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Im Straßenraum ist auf öffentlichen Flächen die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereiches und damit zur Minimierung des erfolgenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Diese hat entsprechend der beiliegenden Artenliste zu erfolgen. Die Verwendung von Sorten entsprechend der Optimierung des Standorts ist zulässig. Ergänzend sind die privaten Flächen mit Bäumen zu bepflanzen. Je nach Grundstücksgröße ist die entsprechende Zahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Artenliste entspricht dem heimischen und damit standortgerechten Artenspektrum und ist deshalb für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Anlage der Freiflächen sowie deren Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung der Hauptbaumaßnahme umzusetzen.

Zur Kompensation von nicht zu vermeidenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind sowohl interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Diese erfolgen auf Grund in öffentlichem Besitz und sind entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht umzusetzen.

3. Lage und betroffene Grundstücke

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen im Bezirk Oberpfalz, Landkreis Amberg-Weizbach im Gemeindegebiet des Marktes Hahnbach, westlich des Ortes Gebenbach an der Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Gebenbach und dem Gebiet des Marktes Hahnbach. Die Planung umfasst folgende Grundstücke (teilweise nur als Teilfläche)
Planungsgebiet:

Flur-Nr.	Fläche (gesamte Flurnummer)	beteiligte Teilfläche ca.
1806	84.272 m ²	84.272 m ²
1806/1	1.145 m ²	1.145 m ²
1804	18.210 m ²	18.210 m ²
1805	2.823 m ²	2.247 m ²
1838	1.185 m ²	745 m ²
Gesamt	107.635 m ²	106.619 m ²

Die geplante Gesamtfläche hat eine Größe von: 106.619 m².

4. Nutzungen im Bestand

4.1 Baugebiet

4.1.1 Umfeld des Plangebietes

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ackerbaulich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Osten grenzt der Kainsbach, im Norden die Bundesstraße 14, im Westen die Bundesstraße 299 sowie weitere Ackerlagen und im Süden eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich an. Süd-östlich befindet sich eine PV-Freiflächenanlage die seit 2011 in Betrieb ist.

4.1.2 Nutzung angrenzender Grundstücke im Bestand

Die angrenzenden Ackerlagen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die nördlich und westlich angrenzenden Bundesstraßen B14 und B299 sind öffentliche Straßen die verkehrlich stark belastet und wichtige überregionale und regionale Verbindungswege sind. Im LEP sind diese als Entwicklungsachsen eingetragen. Die süd-östlich befindliche PV-Freiflächenanlage ist seit 2011 in Betrieb. Die Laufzeit des damit verbundenen Bebauungsplans ist auf 30 Jahre begrenzt. Im Osten grenzt der Kainsbach als Gewässer dritter Ordnung an.

5. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen für das Gebiet formulierten Ziele

5.1 Zielaussagen der einschlägigen Fachgesetze

5.1.1 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 2a Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Umweltberichtes (Teil 3) werden die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter im Einzelnen dargestellt. Im Ergebnis sind für kein Schutzgut erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5.1.2 Festsetzungen im Grünordnungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauBG

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune 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. Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. 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 die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

Teil 4 Umweltbericht (gemäß § 2a, Abs. 1 und 2 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 Bauleitplanes

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegt im Osten des Ortes Hahnbach.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen. Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplanes.

1.3. 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 Erbllichkeit.

1.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

1.4.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

Das Planungsgebiet befindet sich westlich von Gebenbach. Im Norden grenzt, die Bundesstrasse B 14 an. Ansonsten ist das geplante Gewerbegebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. Im Osten grenzt eine Freiflächenphotovoltaikanlage an. Insgesamt ist der Standort umgebend schon stark anthropogen überprägt und vorbelastet:

- Kreuzung/geplanter Kreisverkehr B14/B299
- Biogasanlage und Gewerbegebiet nördlich der B14
- Freiflächenphotovoltaikanlage und Kläranlage östlich

Der Geltungsbereich hat deshalb keine Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf. Der entlang der B 14 verlaufende Wirtschaftsweg, welcher auch als Radweg genutzt wird bleibt erhalten.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen gehen auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus.

1.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 070-F „Hirschauer Bergländer“. Als potenziell natürliche Vegetation ist „(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2023)



Abbildung 1: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 28.04.2023

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen überprägten Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Flächen nach Art. 13d (1) BayNatSchG sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Biotop 6437-0029 „Hecke zwischen Godlricht und Gebenbach“ welche ein Feldgehölz entlang der B 14 darstellt. Das kartierte Biotop liegt aber außerhalb des Geltungsbereichs. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Die räumliche Nähe zur übergeordneten Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

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

Als Verbotstatbestände ist definiert:

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

Aufgrund der vorher beschriebenen Artenarmut ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden. Weitere Untersuchungen werden in Abstimmung mit der UNB nicht durchgeführt

1.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und -eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Land- schaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad Altlasten	Altlastenkataster	

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland (D62) in der Naturraum-Einheit Oberpfälzisches Hügelland (70) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2023).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2022)

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort Lehm, sandig, oft lagenweise steinig bis blockig an. Die Übersichtsbodenkarte gibt fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Sandstein des Lias oder Dogger, Lösslehm) an. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Geologie, 2023).

Altlastenverdachtsflächen und Ablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

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

Es handelt sich damit um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch die anthropogenen Veränderungen stark überformt wurden.

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

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 Biotopotenzial. 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 28.04.2023 zurückgegriffen.

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2m. Die vorliegenden Böden befinden sich unter mittlerer bis deutlicher Stau- und Haftnässe, die jedoch räumlich stark wechselt.

1.4.4 Schutzgut Wasser

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

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Grundwasserverhältnisse:

Es liegen keine Erkenntnisse zum Grundwasserstand vor.

Der Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand“ und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung, 2003) anzuordnen

Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

1.4.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei 7-8°C. Die Hirschauer Bergländer, zu dem die überplante Fläche gehört, unterscheidet sich diesbezüglich kaum vom restlichen Landkreis. Die Niederschlagsmenge wird mit 750 – 850 mm angegeben.

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Im Allgemeinen ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr durch die Bundesstraßen B 14 und B 299 anzunehmen.

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

1.4.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten Ackerflächen sowie der Ortsrand von Gebenbach, der sich ohne Eingrünung zur freien Landschaft öffnet sowie die Bundesstrassen, die Freiflächenphotovoltaikanlage sowie das vorhandene Gewerbegebiet in der Gemeinde Gebenbach.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

1.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 28.04.2023 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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 die ortsansässigen Betriebe bliebe ebenfalls bestehen.

1.5.1 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

1.5.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen:

Durch die Realisierung des Baugebietes werden intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen. Die Durchlässigkeit des Baugebietes wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen stellt dagegen eine Verbesserung dar.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrüneten Gewerbegebieten vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Die Neuanlage von naturnahen Hecken bereichert die Kulturlandschaft. Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s. a. unten):

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung sowie zu Zaunsockeln werden die Eingriffe verringert.

Ergebnis:

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden nach jetzigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach §4 BNatSchG hervorgerufen.

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

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

1.5.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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.

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) 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. Durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen könnten bis zu 80% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt werden.

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

Vermeidungsmaßnahmen (s. a. unten):

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.
Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

1.5.1.3 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.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s. a. unten):

U. a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis:

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

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

1.5.1.4 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. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet, zudem ist auf Grund der Größe des Geltungsbereichs keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Gewerbegebiet sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s. a. unten):

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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

1.5.2 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 Wechselwirkung 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.

1.5.2.1 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen:

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend.

In Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (s. a. unten):

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis:

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

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

1.5.3 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

1.5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Gewerbegebieten.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

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

Vermeidungsmaßnahmen (s. a. unten):

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis:

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

1.5.5 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

1.5.6 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.

1.5.7 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.

1.5.8 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1.5.9 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 des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbe-
reich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist je-
doch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

1.5.10 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

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

1.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

1.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermie-
den, 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, Verhin-
derung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswir-
kungen können durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

1.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop-
gebiete durch die Planung betroffen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung
und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleeen werden durch
die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fun-
gieren. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei.
Die Festsetzung von Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen, sichert die Biotopverbindung.

Das Verbot von Zäunen und Zaunsockeln für zu einer Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere für Kleintiere
(Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile). Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder ist gegeben und
die Wechselbeziehungen bleiben möglich.

1.6.3 Schutzgut Boden und Fläche

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu ge-
hört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen wie auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumver-
luste 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 Flä-
chen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Auf Grund der verdichteten Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

1.6.4 Schutzgut Wasser

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

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt. Durch die Tiefbauarbeiten darf keine Grundwasserabsenkung erfolgen. Belastetes Wasser darf nicht in Oberflächengewässer abgeleitet werden. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

1.6.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufeln, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzeln stehender Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

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

Durch die Festsetzungen zu Höhenlage und -entwicklung der Gebäude wird die Einbindung in das umgebende Gelände optimiert und der Eingriff damit minimiert.

1.6.6 Schutzgut Luft / Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas beitragen.

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vorneherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung.

1.6.7 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.

1.6.8 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	geringe Bedeutung	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, strukturarmer Agrarlandschaft	geringe Bedeutung	3 WP

1.6.9 Auswirkungen 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

1.6.10 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 Biotope nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 Bay-NatSchG, 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	
	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 Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse Höhere Bebauung (höhere GFZ)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen effiziente interne und externe Verkehrserschließung effiziente technische Infrastruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässerraue, 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"/>
Klima / Luft	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: Naturnahe Gewässerufer Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>

Abbildung 21: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker	103.360	2	0,8	165.376
Summe:	103.360			165.376
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%)				20 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				132.301 WP

Abbildung 32: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

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.

1.6.10 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:

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf folgenden Flurnummern ausgeführt:

- Fl.-Nr. 1553, Gemarkung Gebenbach
- Fl.-Nr. 1551, Gemarkung Gebenbach
- Fl.-Nr. 55, Gemarkung Kötzersricht
- Fl.-Nr. 134, Gemarkung Kötzersricht
- Fl.-Nr. 138, Gemarkung Kötzersricht

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen auf den Flächen folgt zum Entwurfsstand.

1.6.11 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

Abbildung 44: Abschlag Timelag

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
Asphalтиerte und betonierte Nebenflächen und Straßen	3

Abbildung 55: Ermittlung Entsiegelungsfaktor

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume			
Maßnahmen	Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Ausgleichsmaßnahme

	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1	A11		2	B112		10	4.740	8		37.920
2	A11		2	G212		8	3.160	6		18.960
3										
4										
5										
6										
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten										
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						xxxxxxx WP				
Summe Ausgleichsbedarf						132.301 WP				
Differenz						+xxxx WP				
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag										

Abbildung 66: Bewertung des Ausgleichsumfangs

Der überschüssige Ausgleichsumfang von 44.646 WP wird dem Ökokonto der Stadt Vilseck zugeordnet.

1.6.12 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, Markt Hahnbach 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 Markts 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 autochtones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

1.8 Zusätzliche Angaben

1.8.1 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 Bauungsplans 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.

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

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutender Arten nicht zu erwarten.

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

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

1.8.2 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	Mensch/ Gesundheit	Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	Tiere und Pflanzen	Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	Boden	Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	Wasser	Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	Luft/ Klima	Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	Landschaft/ Erholung	Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	Kultur- und Sachgüter	Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	Fläche	Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Hahnbach plant die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Hahnbach Ost. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,3 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird die Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe sichergestellt und damit auch eine langfristige Perspektive für diese geschaffen.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf die se erläutert und bewertet.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luftz	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

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.

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