GEMEINDE GUTENECK

LANDKREIS SCHWANDORF

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG „HOPFENGARTEN“

FLUR-NR. 42/4, 162/1, 162/2, 227,
GEMARKUNG GUTENECK

Gemeinde Guteneck
Guteneck, den 30.08.2012

.....
Wilhelm, 1. Bürgermeister Gemeinde Guteneck

Planfertiger
Nabburg, den 30.08.2012

.....
Rembold, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Guteneck

über die Sitzung des Gemeinderates Guteneck am 04. September 2013

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 9
Anwesende Gemeinderatsmitglieder: 8
Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war - - öffentlich.

Nr. 95

11.2 **Bebauungsplan Hopfengarten - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung; Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hopfengarten" mit der Ausweisung „Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung" wird aus einem bestandskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die vorangegangene Änderung des Flächennutzungsplans ist bestandskräftig geworden.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte im Parallelverfahren. Der Bebauungsplanentwurf vom 30.08.2012 hat Planreife und wird hiermit gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung öffentlich bekannt zu machen und dem Landratsamt Schwandorf die Rechtskraft anzuzeigen.

Abstimmung: 8 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges.
Nabburg, den 26.09.2013
Gemeinde Guteneck

Wilhelm
1. Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE GUTENECK

Bekanntmachung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Hopfengarten“ (Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung)der Gemeinde Guteneck

I. Der Gemeinderat Guteneck hat am 04. September 2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Der bestandskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Guteneck weist diesen Bereich bereits als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung aus. Der Bebauungsplan bedurfte keiner Genehmigung.

II. Der Plan i. d. F. vom 20.08.2012 liegt samt Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der **Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, Zimmer 5.2**, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbei geführt wird.

Nabburg, 25. Oktober 2013

Gemeinde Guteneck

Wilhelm
1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

Die Bekanntmachung wurde

angeschlagen am: 25.10.2013

abgenommen am: 18.11.2013

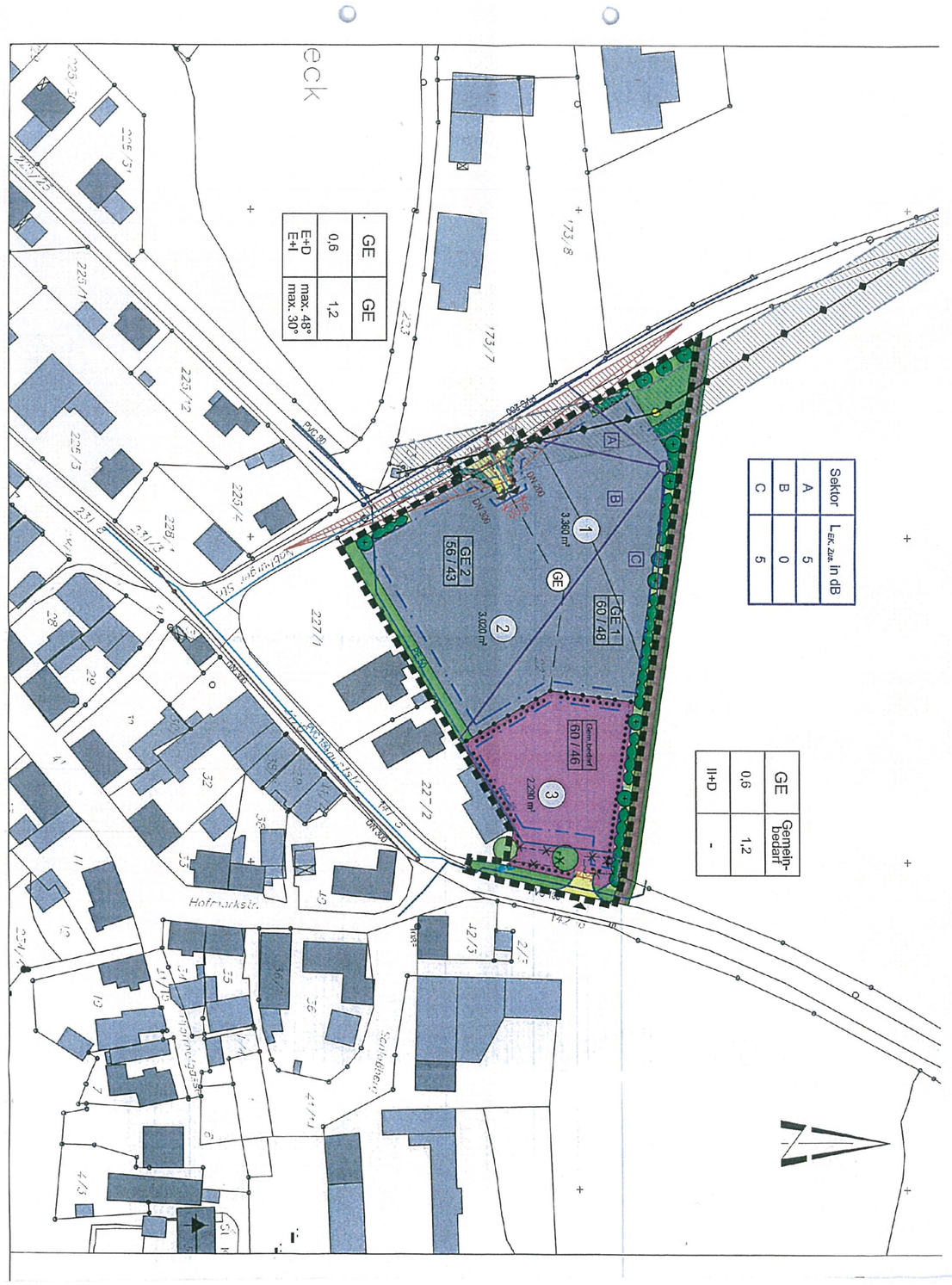
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist somit am 25.10.2013 in Kraft getreten.

Gemeinde Guteneck

Nabburg, 25.10.2013

1. Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan

„Hopfengarten“ – Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am **25.10.2013** in Kraft getreten.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB).
Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	**Art und Weise der Berücksichtigung**
	Die Belange der Umwelt wurden mit dem Umweltbericht, der
	naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und spezieller arten-
	schutzrechtlicher Prüfung aufgearbeitet.
	Der Immissionsschutz ist aufgrund der vorhandenen Bebauung
	geprüft worden. Die erstellte Lärmkontingentierung vom
	28.08.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	**Art und Weise der Berücksichtigung**
	Sämtliche Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden aufgrund
	des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgehandelt.
	Bei der öffentlichen Beteiligung wurden keine Einwände mehr
	vorgebracht.
	Nicht beachtet wurde der Einwand des Kreisheimatpflegers mit
	der Forderung, keine modernen Dach- und Geländeformen
	zuzulassen. Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass das Baugebiet
	dann nicht angenommen wird. Es wurde nur die Empfehlung,
	sich an traditionellen Dachformen zu orientieren, aufgenommen.

3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung

4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
	Planungsalternativen haben sich nur insofern ergeben, dass
	gegenüber den ersten Entwürfen die Parzellierung und der
	Standort des FW-Hauses wegen Lärmschutzgründen geändert
	wurden.
	Aus Kostengründen wurde die Erschließungsstraße erheblich
	verkürzt.

Aus den Bemerkungen ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:

Nabburg, den 25.10.2013

Ort, Datum

Gemeinde Guteneck

Johann Wilhelm
1. Bürgermeister

Gemeinde Guteneck
In der VG Nabburg
Oberer Markt 16
92507 Nabburg

Bebauungsplan nach § 30 BauGB

mit integrierter Grünordnung und Umweltprüfung

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE/E) „Hopfengarten“

Textliche Festsetzungen mit Begründung,
Umweltbericht, Behandlung der
naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Bearbeitung:
Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
Franz Rembold
Windpaissing 8
92507 Nabburg

Sachbearbeiter: Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dorle Engels

II. BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG – GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG (GE/E) „HOPFENGARTEN“ GEMARKUNG GUTENECK

II.I Textliche Festsetzungen 4

II.II Begründung mit Umweltbericht 11

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 11
1.1 Anlass des Bebauungsplanverfahrens 11
1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets 11
1.3 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot 11

2. Planungsvorgaben – derzeitige Nutzung des Planungsgebiets 12

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Planungskonzeption 13
3.1 Bauliche Nutzung 13
3.2 Gestaltung 13
3.3 Immissionsschutz 13
3.4 Einbindung in die Umgebung 13
3.5 Erschließungsanlagen 14
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellflächen 14
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung 14
3.5.3 Abwasserentsorgung 14
3.5.4 Strom- und Gasversorgung, Freileitungen 14
3.5.5 Telekommunikation 14
3.5.6 Denkmalschutz 15

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 15
4.1 Bebauungsplan 15
4.2 Grünordnung 15
4.3 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 16

5. Umweltbericht 18
5.1 Einleitung 18
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 18
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan 19

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 20
5.2.1 Natürliche Grundlagen 20
5.2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter 21
5.2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume 21
5.2.4 Schutzgut Landschaft 22

5.2.5 Schutzgut Boden 23
5.2.6 Schutzgut Wasser 23
5.2.7 Schutzgut Klima und Luft 24
5.2.8 Wechselwirkungen 24

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 24

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 25
5.4.1 Vermeidung und Verringerung 25
5.4.2 Ausgleich 25

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 25

5.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 25

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 26

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 26

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 26

Anlagenverzeichnis

Anlage II.1: Übersichtslageplan Maßstab 1 : 2.500
Anlage II.2: Bestandsplan Maßstab 1 : 1.000
Anlage II.3: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1 : 1.000
Anlage II.4: Geräuschkontingentierung, *GEO.VER.S.UM* Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler
Anlage II.5: Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme
Anlage II.6: Lageplan Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 10.000
Anlage II.7: Luftbild Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 1.000
Anlage II.8: Maßnahmenplan zum Ausgleich Maßstab 1 : 1.000

II.I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE/E) im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO;
Gemeinbedarfsfläche (GemBed), Teilfläche 3, für Feuerwehr und gemeindlicher Bauhof

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Für das Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung bzw. die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,6 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von maximal 1,2 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist im Rahmen einer Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, sofern die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Ziffer 1-3 BauNVO vorliegen. Eine Überschreitung ist gesondert auszugleichen, z.B. durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung oder externe Ausgleichsmaßnahmen.

2.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Anlage II.3) durch Baugrenzen festgesetzt.
Maßgeblich für den Umfang der überbaubaren Flächen ist die festgesetzte Grundflächenzahl.

2.4 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die Gemeinde legt jedoch fest, dass auf der Gemeinbedarfsfläche (Teilfläche 3) ein Gebäude in traditioneller Bauweise und Dachform errichtet wird.

2.5 Zulässige Geschosse

Zulässig sind:

Gemeinbedarfsfläche:	max. II + D
GE/E:	max. E + D oder E + 1

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dächer

Im Gewerbegebiet (GE/E) sind Flachdächer, begrünte Flachdächer, Pult- und Satteldächer, versetzte Pult- bzw. Satteldächer sowie Tonnen- und Zeltdächer zulässig.
Die maximale Dachneigung beträgt bei E + D max. 48° bei E + 1 max. 30°. Ansonsten werden Dachneigungen und -materialien nicht festgesetzt. Jedoch sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden, die Reflexionen ausschließen. Dachverglasungen sind zulässig.

3.2 Fassaden

Fassadenmaterialien werden nicht festgesetzt. Es sind aber gedeckte Töne bzw. mattierte Materialien zu verwenden, um Reflexionen auszuschließen.

3.3 Anbauten / Verbindungsbauten

Anbauten und Verbindungsbauten sind zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen bzw. seiner Eigenart nicht widersprechen, sind grundsätzlich zulässig. Soweit sie der Ver- und Entsorgung dienen, sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (auch mit Kunststoffummantelung) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen aus Mauerwerk und sonstige geschlossene Wände.
Sockel für Einfriedungen sind nicht zulässig. Der unterste Zaunansatz muss mindestens 10 cm über der Bodenoberfläche liegen, um das Gebiet für Kleintiere durchlässig zu erhalten.

6. Geländeabgrabungen und –aufschüttungen

Entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken darf die natürliche bzw. derzeitige Geländehöhe nicht verändert werden.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Zur Vermeidung von Geländeveränderungen sind, soweit erforderlich, entsprechende Bebauungskonzepte zu berücksichtigen.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

7. Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet "Hopfengarten" sind nur Vorhaben (Betriebe oder Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	tags (6:00 - 22:00 Uhr)	*nachts (22:00 - 6:00 Uhr)*
GE 1	60	48
GE 2	56	43
GemBed	60	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	tags (6:00 - 22:00 Uhr)	*nachts (22:00 - 6:00 Uhr)*
A	5	5
B	0	0
C	5	5

Die Immissionsorte ergeben sich aus der Geräuschkontingentierung *GEO.VER.S.UM* vom 28.08.2012 (Anlage II.4).

Im Rahmen von Genehmigungs- und Freistellungsverfahren ist vom Träger des jeweiligen Vorhabens anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung nachzuweisen, dass die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten zuzüglich der Zusatzkontingente nach dem Berechnungsverfahren der DIN 45691 ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.
Auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung der Gemeinde Guteneck und der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf verzichtet werden. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund von Art und Größe des geplanten Vorhabens auch ohne detaillierten rechnerischen Nachweis abgeschätzt werden kann, dass die vorstehenden Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten sind.
Die in § 8 Abs. 3 Nummer 1 BauNVO genannten Nutzungen ("Betriebsleiterwohnungen") sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie nachweislich nicht zu Einschränkungen der zulässigen Immissionen von in der Nachbarschaft vorhandenen und nach Maßgabe dieses Bebauungsplans zulässigen gewerblichen Nutzungen führen. Auf besondere Anforderung der Gemeinde Guteneck oder der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf

ist dies vom Vorhabensträger durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu belegen.

8. Stellplätze

Entsprechend der Art und dem Maß der Nutzung ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Personal, Besucher, Lieferanten etc. bereitzustellen.

9. Abwasserentsorgung

Die Parzellen 1 - 2 werden durch ein Trennsystem entwässert (Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal, siehe Anlage II.3 - Bebauungsplan).

10. Grünordnung

10.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

10.1.1 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen in den Randbereichen.

10.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen, gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
Die Schutzzone der 20 kV-Freileitung im äußersten Nordwesten des Geltungsbereichs ist bei allen Baumaßnahmen, Bepflanzung etc. entsprechend den Vorgaben des Netzbetreibers zu berücksichtigen. Dementsprechend ist bei allen Pflanzungen innerhalb der Schutzzone der Freileitung ein ausreichender Abstand zwischen den Pflanzen (unter Berücksichtigung der Wuchshöhe) und den Leiterseilen auch bei größtem Durchhang einzuhalten (mindestens 5 m).

10.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.
Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb des Sichtfeldes zulässig.

10.1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten, soweit nicht mit dem Grundstücksnachbar geringere Abstände vereinbart werden.

10.1.5 Verringerung der Flächenversiegelung

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen (Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, volldurchlässige Pflaster).
Eine Versickerung auf den privaten Flächen des Gewerbegebietes wird, soweit möglich, empfohlen. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Oberflächenwasser in das Grundwasser (TRENGW) sind dabei zu beachten.

10.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

10.2.1 Allgemeines / Freiflächengestaltungspläne

Im Geltungsbereich sind auf öffentlichen und privaten Flächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.
Die Ausführung hat nach Abschluss der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu erfolgen.
Die geschlossenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

10.2.2 Erhalt von Gehölzen, Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

10.2.2.1 Begrünung und Befestigung von Stellplätzen

Stellplatzbereiche sind in Gruppen von maximal 8 Stellplätzen pro Reihe anzulegen und mit einem Grünstreifen zu trennen.
Je 8 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
Die Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

10.2.2.2 Eingrünung

Um das geplante Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung gegenüber der freien, unbebauten Landschaft einzugrünen, ist im Norden gemäß der Plandarstellung eine Hecke mit Anteilen baumförmiger Gehölze (mindestens 20 %) aus heimischen und standortgerechten Arten im Wechsel mit Einzelbäumen zu pflanzen.
Die Umsetzung dieser Festsetzungen ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung im Bauantrag nachzuweisen.

10.2.2.3 Baumanteil / Durchgrünung des Baugebiets

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und der privaten Parzellen ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung der Gehölzauswahlliste (siehe 10.2.2.6) zu pflanzen.

10.2.2.4 Erhalt und Sicherung des Großbaums und der Eiche auf Privatgrund

Der im östlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene, landschaftsprägende Großbaum (Stieleiche) ist zu erhalten. Der Wurzelbereich der Eiche auf dem Privatgrundstück der Fam. Landgraf ist zu schützen.

10.2.2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.784 m². Derzeit ist noch nicht bekannt, auf welchen Flächen die erforderliche Kompensation erbracht wird. Diese wird im weiteren Verfahren noch im Einzelnen nachgewiesen.

10.2.2.6 Gehölzauswahl, Mindestpflanzqualitäten

Zulässig sind in den Randbereichen zur freien, unbebauten Landschaft abgesehen von Obstbaumpflanzungen als Hochstämme bewährter, robuster Sorten ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke

Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

- baumförmige Gehölze
  Hei 2 x v. o.B. 100-150
- Sträucher:
  Str. 2 x v. 60-100
- Obstbäume:
  H ab 8 cm

II.II BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeinde Guteneck beabsichtigt die Ausweisung des Gewerbegebietes „Hopfengarten“ mit Nutzungseinschränkung (GE/E) und auf Teilfläche 3 die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (Gem.Bed). Das Gebiet liegt im Norden des Hauptortes Guteneck und weist eine Gesamtgröße von 9.550 m² auf.
In dem Baugebiet sollen einerseits die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen für die geplante Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses und den gemeindlichen Bauhof bereitgestellt werden.
Zum anderen sollen in angepasstem Umfang Ansiedlungsmöglichkeiten für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit ggf. kombinierter Wohnnutzung geschaffen werden (GE/E). Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen. Der Geltungsbereich ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Guteneck als MD – Fläche (Dorfgebiet) ausgewiesen. In einem Parallelverfahren wird die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes beantragt. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung bzw. als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich liegt nördlich des bestehenden Ortsbereichs von Guteneck, zwischen der Kreisstraße SAD 38 und der GVS nach Oberkatzbach bzw. zur SAD 39 auf den Grundstücken Flur-Nr. 42/4, 162/1, 162/2 und 227 der Gemarkung Guteneck (Größe des Geltungsbereichs 9.550 m²).

1.3 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Guteneck, genehmigt am 17.12.1997 sowie der Landschaftsplan, genehmigt am 22.11.2002, weisen den Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) aus. Der westliche Rand zur Kreisstraße SAD 38 ist als Grünfläche ausgewiesen.
Damit entsprechen die Darstellungen des FNP den geplanten Ausweisungen des B-Plans nicht mehr, so dass eine Anpassung des FNP erforderlich ist. Auf das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

2. Planungsvorgaben – derzeitige Nutzung des Planungsgebiets

Regionalplan

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (Stand der 18. Änderung September 2009) ist die Gemeinde Guteneck als ländlicher Raum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.
Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.
Die Karte der Ökologischen Belastbarkeit und Landnutzung weist den Vorhabensbereich als Gebiet mäßiger Belastbarkeit aus (kleinteilige Nutzung). Das Planungsgebiet gehört gemäß der Begründungskarte 6 einem besonders für die Erholung geeignetem Gebiet an.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Strukturen erfasst worden, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks "Oberpfälzer Wald", jedoch außerhalb der Schutzzone. Die Grenze verläuft westlich der an den Geltungsbereich grenzenden Nabburger Straße (SAD 38) sowie östlich der Hauptstraße.
Weitere Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält abgesehen von der Ortsrandeingrünung im Norden keine besonderen Darstellungen.

Derzeitige Nutzung, Topographie

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Acker genutzt, im östlichsten Teil steht noch eine Gebäude der Feuerwehr.
Das Gelände ist insgesamt gering nach Westen, der östlichste Teil nach Osten geneigt.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Planungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend den Planungen der Gemeinde Guteneck sollen im östlichen Teil (Teilfläche 3) des Geltungsbereichs verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen situiert werden. Es sind dies

- ein Feuerwehrhaus (ggf. mit Nebeneinrichtungen) und

- ein gemeindlicher Bauhof.

Nutzungskonzepte und Vorüberlegungen zur groben baulichen Gestaltung liegen vor, werden aber parallel weiter entwickelt. Zugunsten einer möglichst hohen Flexibilität in der Planung werden für diesen Bereich lediglich Mindestfestsetzungen getroffen.
Der übrige Teil des Bereiches wird als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE/E) ausgewiesen. Es sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO und die diesen Betrieben zugeordneten Wohneinheiten zulässig.
Da auch in diesem Bereich noch keine detaillierten Bebauungskonzepte vorliegen, sollen auch hier lediglich Mindestfestsetzungen getroffen werden.
Während im Bereich der Gemeinbedarfsflächen II + D als Geschossanzahl festgesetzt wird, soll die Zahl der Geschosse im Bereich der privaten Ansiedlungen im Sinne einer Höhenabstufung zum Ortsrand hin auf E + D bzw. E +1 begrenzt werden.

3.2 Gestaltung

Die bauliche Gestaltung des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung (GE/E) wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offen gelassen.
Die Dachneigungen werden bei einer Bebauung von E + D auf max. 48°, bei einer Bebauung von E + 1 auf max. 30° festgelegt.

3.3 Immissionsschutz

Auf die Geräuschkontingentierung des Büros *GEO.VER.S.UM*, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, vom 28.08.2012 wird verwiesen.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Da der Nordrand des Baugebiets zumindest auf absehbare Zeit den endgültigen Siedlungsrand darstellen wird, ist eine Eingrünung mit einer mindestens 3 m breiten Hecke im Wechsel mit Einzelbäumen auf privaten Flächen durchzuführen. Damit die Umsetzung dieser Maßnahme sichergestellt wird, sind diese Eingrünungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren von den Bauwerbern nachzuweisen.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellflächen

Die Anbindung des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung (GE/E) erfolgt überwiegend an der Westseite über eine zu errichtende Erschließungsstraße (Ausbaubreite 6,00 m) an die Kreisstraße SAD 38.
Die Gemeinbedarfsfläche (Teilfläche 3) wird nach Osten hin direkt an die Gemeindeverbindungsstraße angebunden.
Der im Norden außerhalb des Geltungsbereichs angrenzende Weg hat für das Gewerbegebiet, bzw. für die Gemeinbedarfsfläche keine Erschließungsfunktion, sondern dient der Anbindung des westlich liegenden Parkplatzes an das Schloss Guteneck.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die gemeindliche Versorgung sichergestellt.
Mit der Neuerrichtung der Oberflächen- und Schmutzwasserkanäle wird auch die Wasserleitung im Bereich der Nabburger Straße und der Hauptstraße erneuert. Die Leitungstrassen sind in die Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen.
In diesem Zusammenhang und mit der Erschließung des Gewerbegebietes werden Hydranten errichtet, die der Löschwasserversorgung dienen. Der bereits vorhandenen Oberflurhydrant auf der öffentlichen Grünfläche ist im Bebauungsplan eingetragen.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Im Zuge der geplanten Fahrbahnerneuerung im Bereich der SAD 38 werden auch die in diesem Bereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt - u.a. der Schmutzwasser- und Regenwasserkanal - und das geplante Gewerbegebiet angeschlossen.
Damit wird das Gebiet im Trennsystem entwässert. Der geplante Regenwasserkanal bindet an den bestehenden Regenwasserkanal an, der das Oberflächenwasser über bestehende Rückhalteeinrichtungen zum Vorfluter abführt.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung, Freileitungen

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern durch Anschluss an die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sichergestellt.
Im äußersten Nordwesten des Geltungsbereichs verläuft eine 20 kV-Freileitung, die einschließlich des Schutzbereichs bei den Planungen im Gebiet zu berücksichtigen ist.

3.5.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungen und Einrichtungen.

3.5.6 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Bereich des geplanten Gewerbegebiets mit Nutzungseinschränkung nicht ausgewiesen bzw. sind nicht bekannt. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bebauungsplan

Entgegen der Ausweisung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan und den geplanten Nutzungen wird ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE/E) beziehungsweise auf Teilfläche 3 Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (Feuerwehr, gemeindlicher Bauhof) ausgewiesen. Auf ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird hingewiesen.
Besondere Emissionen, die erhebliche Belastungen für den Ortsbereich Guteneck darstellen könnten, werden nicht erwartet.
Auf die Geräuschkontingentierung von *GEO.VER.S.UM* Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler wird hingewiesen.
Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Maßgeblich für den Gesamtumfang der überbaubaren Flächen ist die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6.
Die Dimensionen der Gebäude werden durch die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Durch die Begrenzung der maximalen Anzahl der Geschosse im Bereich der privaten Parzellen im Norden auf E + D bzw. E + 1 wird zum Ortsrand hin eine Höhenabstufung der Gebäude erreicht. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind maximal zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss (II + D) zulässig.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden zugunsten einer hohen Flexibilität nur in geringem Maße getroffen.
Einfriedungen sind zulässig, jedoch keine Zaunsockel, um den Bereich für Kleintiere durchgängig zu machen (Zaunansatz deshalb mindestens 10 cm über der Bodenoberfläche).
Das natürliche Gelände soll so wenig wie möglich verändert werden. Soweit dies bautechnisch erforderlich ist, sind außer im Bereich der Grundstücksgrenzen Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, Stützmauern jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,0 m.

4.2 Grünordnung

Damit die Flächenversiegelung und der Umfang anfallender Oberflächenwässer begrenzt wird, sind untergeordnete und gering belastete Verkehrsflächen mit maximal teil versiegelnden Belägen zu befestigen.
Zur Einbindung des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung (GE/E) in die landschaftliche Situation, ist an der Nordseite auf privaten Grünflächen sowie entlang der Gemeinbedarfsfläche eine mindestens 3 m breite, 2-reihige Hecke mit Anteilen baumförmiger Gehölze im Wechsel mit Einzelbäumen zu

pflanzen (in diesem Bereich ausschließlich heimische und standortgerechte Arten).
Um die Umsetzung dieser Maßnahmen auf den privaten Flächen sicherzustellen, ist diese Randeingrünung im Bauantrag nachzuweisen.
Um auch eine Mindestdurchgrünung des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung (GE/E) sicherzustellen, ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt für das gesamte Gewerbegebiet (GE/E).
Die vorhandene orts- und landschaftsprägende Stieleiche ist zu erhalten. Der Wurzelbereich der Eiche auf Privatgrund ist zu schützen.
Wo der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht wird, steht derzeit noch nicht fest. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden Ausgleichsfläche und –maßnahmen im Einzelnen nachgewiesen.

4.3 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung existiert ein Leitfaden des Bay. StMUGV vom Januar 2003, der auch im vorliegenden Fall zugrunde gelegt wird.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche
Als Eingriffsfläche angesetzt wird der gesamte Geltungsbereich (9.550 m²) abzüglich der kleinen zusammenhängenden Grünfläche im Nordwesten (270 m²), die gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht nachteilig verändert wird

Die Eingriffsfläche beträgt demnach 9.280 m².

Teilschritt 1b: Einordnen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I):
  Acker, unbewachsene Flächen, intensiv gepflegte
  Grünflächen, rückgebaute Gebäudebereiche: 9.280 m²

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Einstufung als Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“

- Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I), Typ A (Faktor 0,3-0,6)

· heranzuziehender Faktor 0,3
· erforderliche Ausgleichsfläche:
9.280 m² x 0,3 = 2.784 m²

Gesamte erforderliche Ausgleichsfläche: **2.784 m²**

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Vermeidungsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall projektbedingt möglich. Von wesentlicher Bedeutung ist die Eingrünung am Nordrand des Gewerbegebietes, die Festsetzungen zur Durchgrünung, die Entwässerung im Trennsystem und die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude.
Die bestehenden Möglichkeiten werden weitestgehend ausgeschöpft. Deshalb sowie aufgrund der geringen Wertigkeit ist eine Heranziehung eines Faktors von 0,3 für die Gebiete geringer Bedeutung gerechtfertigt.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Derzeit steht noch nicht fest, auf welchen Flächen der Ausgleich in einem Umfang von ca. 2.784 m² erbracht wird. Die Ausgleichsfläche und die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren nachgewiesen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Um die in der Gemeinde geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen realisieren zu können und Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht störende Gewerbebetriebe, ggf. mit Wohnnutzungen, zu schaffen, wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Das Vorhaben weist folgende wesentliche Kennwerte auf:

- Geltungsbereich: 9.550 m²
- Eingriffsfläche: 9.280 m²
- GRZ: 0,6
- Anzahl der Geschosse: Gemeinbedarfsfläche max. II + D
  GE/E max. E + D bzw. E + 1

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen des § 2 (4) Satz 1 BauGB Rechnung getragen, wonach für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage zu § 2 (4) und § 1a BauGB aufgeführt.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung orientieren sich an der aufgrund des Vorhabenscharakters und der Größe des Vorhabens zu erwartenden Intensität der Auswirkungen. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass überwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Standorte und intensiv gepflegtes Grünflächen beansprucht werden. Naturschutzfachlich wertvolle oder geschützte Bereiche sind jedoch nicht betroffen.
Nach § 2 (4) Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind zu vermeiden (vorhandene, große Stieleichen)

- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen bzw. in die neue Bebauung zu integrieren (vorhandene, große Stieleichen); durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten

- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden

- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten

- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Die mit dem Vorhaben einher gehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden in Kap. 5.2 im Einzelnen dargestellt.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Regionalplan

Nach der Karte Siedlung und Versorgung sowie Landschaft und Erholung sind im Vorhabensgebiet keine Vorrangflächen oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Planungsbereich gibt es keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope.
Auch nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope findet man im Geltungsbereich nicht.

Artenschutzkartierung

Meldungen in der Artenschutzkartierung liegen für das Gebiet nicht vor.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung betreffende Aussagen enthält das ABSP nicht.
Das Planungsgebiet ist auch nicht Bestandteil eines der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgewiesen. Die Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald schließt im Osten östlich der Straße an.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Gutenecker Ausräummulde 401.36.
Das Gelände ist überwiegend leicht nach Westen geneigt, der östlichste Teil nach Osten. Die Geländehöhen liegen um 442 m – 444 m NN.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 Blatt Nabburg wird der Bereich um Oberaich von feinkörnigen Graniten eingenommen.
Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte sind stark lehmige Sande ausgebildet, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe einzustufen sind.
Im östlichsten Teil (bestehende bzw. rückzubauende Gebäude sowie deren Umfeld) sind die natürlichen Bodenprofile bereits verändert.

Klima

Der Bereich um Guteneck weist für die mittlere Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von 7,5-8,0° C und mittleren Jahresniederschlägen um 700 mm auf.
Eine geländeklimatische Besonderheit stellt, v.a. bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, hangabwärts, also in westliche Richtung (im äußersten östlichen Teil in östliche Richtung) abfließende Kaltluft dar.

Hydrologie und Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise überwiegend nach Westen zum Luigenbach, der östlichste Teil nach Osten zum Tiefentalbach.
Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. findet man im Geltungsbereich nicht.
Detaillierte Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Im Planungsbereich selbst liegen die Grundwasserspiegel unterhalb der durch die zu erwartenden Baumaßnahmen aufgeschlossenen Bodenhorizonte.
Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist der Hainsimsen-Tannen-Buchen-Wald anzusehen.

5.2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärmes und sonstiger Immissionen bestehen im Gebiet abgesehen von den zeitweilig auftretenden Belastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung keine nennenswerten Vorbelastungen.
Die im Ortsbereich von Guteneck hervorgerufenen Emissionen haben keine relevanten Auswirkungen.
Aufgrund der für ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung, bzw. der Gemeinschaftsbedarfsfläche geltenden städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 sind in den umliegenden Dorfgebieten und Wohngebieten keine wesentlichen Überschreitungen zu erwarten.
Auf die vorliegende Geräuschkontingentierung (Anlage II.4) des Büros *GEO.VER.S.UM*, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, vom 28.08.2012 wird verwiesen.
Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen

Begleitend zum Verfahren wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, in der Emissionskontingente L_{EK} mit Zusatzkontingenten ermittelt wurden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Unter Einhaltung dieser Schallleistungspegel sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten (siehe Anlage II.4). Dies gilt auch für luftgetragene Schadstoffe u.ä.
Durch die Bebauung geht ca. 1 ha für die landwirtschaftliche Erzeugung intensiv nutzbare Fläche verloren.
Bezüglich des Denkmalschutzes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.
Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit gering.

5.2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Beschreibung der derzeitigen Situation
(siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation - Anlage II.2)

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Acker intensiv genutzt (Flur-Nr. 162/2 und der überwiegende Teil von Flur-Nr. 227). Auf der Flur-Nr. 162/1 befindet sich das Feuerwehrhaus, das zurückgebaut werden soll. Die Flächen im Umfeld des Gebäudes sind hier meist ohne Vegetationsbewuchs. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs (auf Flur-Nr. 227) steht eine alte Stieleiche mit 150 cm Stammdurchmesser. An der Nordseite des Glo-

ckenturmes wachsen einige jüngere Sträucher ohne nennenswerte Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Straßenbegleitend findet man am West- und Ostrand des Geltungsbereichs gepflegte Grasfluren.
Im äußersten Nordwesten verläuft eine 20 KV-Leitung über das Planungsgebiet.
Insgesamt weist der Geltungsbereich nur geringe Qualitäten als Lebensraum von Pflanzen und Tieren auf. Den beiden Stieleichen (eine befindet sich auf Privatgrund an der Grenze zum Geltungsbereich) kommen gewisse Lebensraumfunktionen zu.

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und bereits bebaute Flächen mit geringen Lebensraumqualitäten überbaut. Die alte Stieleiche im östlichen Plangebiet wird erhalten und deren langfristiger Bestand durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Dies gilt auch für den Wurzelraum der Stieleiche auf dem Privatgrundstück (außerhalb des Geltungsbereichs). Abgesehen von diesem Großbaum gibt es im Umfeld keine weiteren höherwertigen Strukturen.
Durch die festgesetzte Eingrünung an der Nordseite werden neue potenzielle Lebensraumstrukturen geschaffen.
Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit gering.

5.2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Mit der alten Stieleiche weist der Geltungsbereich eine positive landschafts- und ortsbildprägende Struktur auf.
Insgesamt ist das Planungsgebiet jedoch eindeutig anthropogen geprägt. Die unbewachsenen Flächen und die landwirtschaftlichen Nutzflächen dominieren die Wahrnehmung des Landschaftsbildes und können nicht zur landschaftlichen Bereicherung beitragen. Die Freileitung im Nordwesten stellt eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.
Die Erholungseignung ist als gering einzustufen.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird der betroffene Bereich vollständig überprägt, die das Landschafts- bzw. Ortsbild prägende Qualitäten grundlegend verändert. Die für den Betrachter unmittelbar wahrnehmbare anthropogene Prägung nimmt zu. Lediglich in dem kleinen Teil mit bereits vorhandener Bebauung werden keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorgerufen.
Insgesamt sind die Dimensionen des Vorhabens relativ überschaubar, die baulichen Strukturen lassen sich unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen relativ gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die im östlichen Teil vorhandene, zwingend erhaltenswürdige Stieleiche wird erhalten. Zur langfristigen Bestandssicherung werden entsprechende Festsetzungen zur Offenhaltung des Wurzelraums getroffen.
Auswirkungen auf die Erholungseignung sind ohne nennenswerte Bedeutung.
Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungs- und Schutzmaßnahmen vergleichsweise gering.

5.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

In einem kleinen Teilbereich des Geltungsbereichs von ca. 400 m² sind die natürlichen Bodenprofile bereits vollständig anthropogen überprägt. Im größten Teil des Geltungsbereichs sind jedoch, abgesehen von den Einflüssen durch die landwirtschaftliche Nutzung, weitgehend unveränderte Bodenprofile kennzeichnend (stark lehmige Sande).

Auswirkungen

Wie bei jeder Baugebietsausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. überformt. Die Bodenversiegelung ist die stärkste Form der Überprägung des Schutzguts. Die Bodenfunktionen gehen dabei vollständig verloren.
Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und den vorgesehenen Verkehrsflächen sowie unter Berücksichtigung der bereits versiegelten oder überbauten Flächen können maximal ca. 5.200 m² zusätzlich versiegelt oder überbaut werden.
Seltene oder aus sonstigen Gründen besonders schützenswerte Bodenarten bzw. Bodentypen sind nicht betroffen.
Zusammenfassend betrachtet sind die Eingriffe in das Schutzgut zwangsläufig hoch, wenn auch unvermeidbar.

5.2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich sowie dem näheren Umfeld nicht.
Über die Grundwasserverhältnisse gibt es keine detaillierten Angaben. Entsprechend den geologischen- und den Nutzungsverhältnissen ist davon auszugehen, dass die Grundwasserführung gering ist und die Grundwasserspiegel unterhalb der bei den Baumaßnahmen beeinflussten Bodenhorizonte liegen.
Im Bereich der bereits bebauten Flächen ist die Grundwasserneubildung bereits derzeit beeinträchtigt.

Auswirkungen

Oberflächengewässer werden nicht unmittelbar beeinträchtigt. Das im Trennsystem erfasste Oberflächenwasser wird in bestehenden Rückhalteeinrichtungen entsprechend zurückgehalten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Vorfluter hervorgerufen werden. Durch die Entwässerung im Trennsystem halten sich die Auswirkungen der durch die Versieglung und Überbauung reduzierten Grundwasserneubildung innerhalb enger Grenzen. Bei einer maximalen zusätzlich versiegelten Fläche von ca. 5.200 m² und einer jährlichen Grundwasserneubildung von maximal 125 mm werden durch die Gebietsausweisung jährlich maximal 650 m³ der Grundwasserneubildung entzogen und dem Faktor Abfluss zugeführt.
Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit relativ gering.

5.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet.
Geländeklimatische Besonderheiten spielen aufgrund der relativ geringen Geländeneigung eine untergeordnete Rolle.

Auswirkungen

Topographisch bedingt ist durch die geplante Bebauung nicht mit einem Kaltluftstau zu rechnen, der sich auf angrenzende Siedlungsgebiete auswirken würde.
Durch die Zunahme der Versiegelung wird die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung etwas abnehmen, jedoch aufgrund der Dimensionen der Gebietsausweisung in einem nicht spürbaren Ausmaß.
Luftgetragene Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) werden durch den mit der geplanten Bebauung zusammenhängenden Verkehr und Betrieb ebenfalls nicht nennenswert erhöht.
Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering.

5.2.8 Wechselwirkungen

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaftet.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1 Vermeidung und Verringerung

Als wesentliche Vermeidungsmaßnahme sind im vorliegenden Fall zu nennen:

- Entwässerung im Trennsystem, dadurch Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Erhalt der landschaftsbildprägenden Stieleiche

- Festsetzung eines Mindestbaumanteil und einer Randeingrünung im Übergang zur freien Landschaft

- Höhenbegrenzung der Gebäude (zum Siedlungsrand gestaffelt)

5.4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2.784 m².
Auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht wird, steht derzeit noch nicht fest. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren dargestellt bzw. nachgewiesen.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Flächen zur Bebauung stehen in Guteneck aufgrund der topographischen bzw. Nutzungsverhältnisse sowie rechtlicher Restriktionen (Naturpark-Schutzzone) nur sehr begrenzt zur Verfügung.
Der zur Ausweisung geplante Bereich ist einer der wenigen Bereiche, die überhaupt sinnvollerweise für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Flächen mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen im Guteneck nicht zur Verfügung, so dass keine sinnvollen Planungsalternativen zur Verfügung stehen.

5.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Gesonderte Gutachten, abgesehen von der Geräuschkontingentierung, waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.
Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.
Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen (werden im weiteren Verfahren noch festgesetzt) sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen; insbesondere Überwachung der Realisierung der Randeingrünung im Norden des Baugebiets und des Baumanteils sowie des Erhalts der Stieleiche einschließlich der festgesetzten Schutzmaßnahmen

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Guteneck plant die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung „Hopfengarten“ bzw. Gemeinbedarfsfläche auf einer Fläche des Geltungsbereichs von 0,955 ha.
Die Untersuchungen belegen einige, wenn auch insgesamt vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Eingriffserheblichkeiten sind praktisch durchgehend gering.
Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die im weiteren Verfahren nachgewiesen werden.

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den europäische Vogelarten Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG hervorgerufen werden.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Strukturierung des Gebiets ist davon auszugehen, dass Arten des Anhangs IV nicht im Planungsbereich vorkommen.
Grundsätzlich denkbar wäre ohnehin nur ein Vorkommen von Fledermäusen. Da keine Baumhöhlen an den zu beseitigenden Gehölzen (nördlich des Feuerwehrhauses) vorhanden sind, werden keine Schädigungsverbote ausgelöst. Auch Störungsverbote werden nicht ausgelöst, da das Vorhabensgebiet keine essentiellen Bestandteile von Nahrungsgebieten einheimischer Fledermausar-

ten aufweist. Auch Leitlinien für den Flug von strukturgebunden fliegenden Arten werden nicht verändert.
Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst. Erforderliche Gehölzrodungen werden in jedem Fall außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchgeführt. Kollisionsbedingte Tötungsverluste sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten

Aufgrund der Strukturierung des Gebiets sind ausschließlich gemeine, weit verbreitete Vogelarten mit hoher Flexibilität hinsichtlich ihrer Brut- und Nahrungslebensräume im Planungsgebiet zu erwarten.
Sollten Individuen oder Populationen dieser Arten das geplante Baugebiet als Lebensraum oder Teillebensraum nutzen, so kann davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf die Schädigungsverbote die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin gewahrt wird und hinsichtlich der Störungsverbote sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert.
Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst.

Aufgestellt: Nabburg, den 30.08.2012

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
Franz Rembold
Windpaissing 8
92507 Nabburg

Sachbearbeiter: Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dorle Engels