

GEMEINDE GUTENECK
LANDKREIS SCHWANDORF

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GEWERBEGEBIET OBERAICH

FLUR-NR. 973, 975, 982/1 (TEILFLÄCHE),
984 (TEILFLÄCHE), 985 (TEILFLÄCHE)
GEMARKUNG UNTERAICH



Gemeinde Guteneck:

VG Nabburg
Oberer Markt 16
92507 Nabburg
Tel. 09433 / 18-0
Fax 09433 / 18-33

02. Februar 2016

Der Planfertiger:

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 9154 47
Fax 09606 / 9154 48
eMail: info@blank-landschaft.de



Gemeinde Guteneck
VG Nabburg
Oberer Markt 16
92507 Nabburg

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Umweltprüfung

„Gewerbegebiet Oberaich“

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

02. Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB	5
II.	BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	13
1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANERWEITERUNG UND PLANÄNDERUNG	13
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	13
1.2	Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets.....	13
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	14
1.4	Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	14
2.	PLANUNGSVORGABEN – RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....	14
2.1	Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	14
2.2	Örtliche Planung	15
3.	WESENTLICHE BELANGE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION	16
3.1	Bauliche Nutzung	16
3.2	Gestaltung.....	16
3.3	Immissionsschutz.....	16
3.4	Einbindung in die Umgebung.....	17
3.5	Erschließungsanlagen	17
3.5.1	Verkehrerschließung und Stellflächen	17
3.5.2	Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	18
3.5.3	Abwasserentsorgung (Schmutzwasser, Oberflächenwasser).....	18
3.5.4	Strom- und Gasversorgung, Freileitungen.....	18
3.5.5	Telekommunikation.....	18
3.5.6	Denkmalschutz.....	19
4.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN, NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- REGELUNG.....	19
4.1	Bebauung.....	19
4.2	Grünordnung	20
4.3	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	20
5.	UMWELTBERICHT	22
5.1	Einleitung	22
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	22
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan.....	24
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
5.2.1	Natürliche Grundlagen	25
5.2.2	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26

5.2.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	28
5.2.4	Schutzgut Landschaft.....	29
5.2.5	Schutzgut Boden.....	30
5.2.6	Schutzgut Wasser	31
5.2.7	Schutzgut Klima und Luft	32
5.2.8	Wechselwirkungen	32
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..	32
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
5.4.1	Vermeidung und Verringerung.....	33
5.4.2	Ausgleich.....	33
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	33
5.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
5.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
6.	NATURSCHUTZFACHLICHE ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG	35
7.	FLÄCHENBILANZ	37

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000
- Schalltechnische Untersuchung 5427.0/2015-AS vom 22.10.2015

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe);
Betriebe mit produktionsspezifischen Abwässern sind nicht zulässig.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber sind ausnahmsweise zulässig.
2. Grenzbebauung, Abstandsflächen
Nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.
Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,8 und eine Geschossflächenzahl GFZ von maximal 1,6 (Gebäude 2 im GE 2) bzw. 2,0 (sonstige Gebäude) festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablonen in der Planzeichnung des Bebauungsplans).
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.
 - 3.2 Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundgeschossflächenzahl festgesetzt (gesondert für Gebäude und befestigte Freiflächen).
Maßgeblich für den Umfang der überbaubaren Flächen ist die festgesetzte Grundflächenzahl.
 - 3.4 Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.5 Zulässige Geschosse
Zulässig sind 3 Vollgeschosse (III) im GE 4-7, bei dem Gebäude 2 im GE 2 nur 2 Vollgeschosse (II), ansonsten im GE 1, GE 2 und GE 3 II+D (siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung des Bebauungsplans).
 - 3.6 Wandhöhen / Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhen werden durch die Firsthöhen FH festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (= oberste Gebäudebegrenzung, d.h. First, OK Attika etc.) beträgt 9,0 bzw. 10,0 m bezogen auf die Höhe des natürlichen Geländes (mittlere Geländehöhe im

Gebäudebereich), im Bereich des Gebäude 2 im GE 2 7,0 m, ebenfalls bezogen auf die Höhe des natürlichen Geländes (mittlere Geländehöhe im Gebäudebereich).

3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterordnen (z.B. der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen).

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer

Bei dem Gebäude 2 im GE sind ausschließlich Flachdächer und Pultdächer bis 7° Neigung (höhere Gebäudeseite an der Westseite) zulässig.

Ansonsten werden keine Festsetzungen zu den Dachformen getroffen.

Auch Dachneigungen und –materialien werden nicht festgesetzt, jedoch sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden, die Reflexionen ausschließen. Dachverglasungen sind zulässig.

4.2 Fassaden

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

4.3 Anbauten / Verbindungsbauten

Anbauten und Verbindungsbauten sind grundsätzlich 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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Zur Vermeidung von Geländeänderungen sind entsprechende Bauungskonzepte zu berücksichtigen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

7. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6.⁰⁰ h bis 22.⁰⁰ h) noch nachts (22.⁰⁰ h bis 6.⁰⁰ h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen „GE 1 – GE 7“ in dB (A) je m²

Name	Fläche	L _{EK} , Tag	L _{EK} , Nacht
GE 1	ca. 633,00 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
GE 2	ca. 2.778,40 m ²	59 dB(A)	44 dB(A)
GE 3	ca. 3.255,20 m ²	62 dB(A)	47 dB(A)
GE 4	ca. 4.674,10 m ²	61 dB(A)	46 dB(A)
GE 5	ca. 1.598,54 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)
GE 6	ca. 6.920,80 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)
GE 7	ca. 6.782,10 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)

Hinweis: Die L_{EK}-Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Ebenso sind die maßgeblichen Immissionswerte in der Nachbarschaft des Umgriffs des Bebauungsplanes zu kennzeichnen. Für die Gewerbegebietsfläche GE 1 lautet der Eintrag: Emissionskontingent (kurz L_{EK} je m²) tagsüber/nachts 57/42 dB (A).

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingent in dB (A)

Richtungssektor	Winkel Bezugspunkt im GK-System R: 451925,50 – H: 5480968,5	Zusatzkontingent Tag und Nacht
A	25° bis 110°	3
B	110° bis 136,5°	0
C	136,5° bis 160,8°	3

* Norden = 0°, Winkel im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK, j} durch L_{EK, j} + L_{EK, zus, k} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm: 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.

Emissionen von Rauch, Staub oder Dampf aus Gewerbebetrieben, die zur Beeinträchtigung der unmittelbar umliegenden Bebauung führen können, sind nicht zulässig.

8. **Stellplätze**
Entsprechend der Art und dem Maß der Nutzung ist unter Berücksichtigung vorhandener Kapazitäten eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Personal, Besucher, Schulungsgäste etc. bereitzustellen.
9. **Abwasserentsorgung**
Bezüglich des Schmutzwassers wird das Gewerbegebiet an die vorhandene private Kompaktkleinkläranlage angeschlossen, die nach Bedarf erweitert bzw. ergänzt wird.
Für das Oberflächenwasser der befestigten öffentlichen Flächen und der privaten Flächen des Gewerbegebiets wird im Süden des Geltungsbereichs eine öffentliche Fläche für einen Regenklär- und -rückhalteteich ausgewiesen.
10. **Verkehrsanlagen**
Blendfreie, nicht blinkende Werbeanlagen sind zulässig.
11. **Grünordnung**
 - 11.1 **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**
 - 11.1.1 **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 zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.
Desweiteren 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 bzw. Ausgleichsflächen in den Randbereichen, soweit in diesem Bereich keine Böschungen ausgebildet sind.
 - 11.1.2 **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 innerhalb des Geltungsbereichs ist bei allen Baumaßnahmen, Bepflanzung etc. entsprechend den Vorgaben des Netzbetreibers zu berücksichtigen, solange diese als Freileitung existiert (Hinweis: durch den Eigentümer wird eine kurzfristige Erdverkabelung angestrebt), um u.a. die geplanten Ausgleichsmaßnahmen realisieren zu können.

- 11.1.3 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.
- 11.1.4 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.
- 11.1.5 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, vlldurchlässige Pflaster).
Die im Gewerbegebiet anfallenden Oberflächenwässer sind gemeinsam mit den sonstigen Oberflächenwässern aus dem Ortsbereich Oberaich zu behandeln bzw. zu entsorgen.
Unabhängig davon wird eine Versickerung auf den privaten Flächen des Gewerbegebiets, soweit möglich, empfohlen. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Oberflächenwasser in das Grundwasser (TRENGW) sind dabei zu beachten.
- 11.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen**
- 11.2.1 Allgemeines**
Im Geltungsbereich sind auf privaten Flächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen.
Die Ausführung hat nach Abschluss der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sukzessive nach Baufortschritt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Die geschlossenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
Zum Nachweis der festgesetzten Grünflächenanteile sowie der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne im Rahmen der Einzelgenehmigung vorzulegen.
- 11.2.2 Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**
- 11.2.2.1 Grünflächenanteil**
Grundsätzlich sind im Gewerbegebiet mindestens 15 % der privaten Flächen zu begründen (außerhalb der festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen).

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen, auch wenn sie nur mit teilversiegelnden Belägen befestigt sind, können hierbei nicht angerechnet werden.

11.2.2.2 Begrünung und Befestigung von Stellplätzen

Stellplatzbereiche sind in Gruppen von maximal 15 Stellplätzen pro Reihe anzulegen und mit einem Grünstreifen zu trennen.

Je 15 PKW-Stellplätze ist mindestens 1 Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Die Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

11.2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen (zugleich Eingrünungsmaßnahmen)

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen an der West- und Nordseite der Gewerbegebietserweiterung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet und dem bestehendem Gewerbegebiet durchzuführen. Festgesetzt wird an der Westseite und Südwestseite die Pflanzung einer Streuobstwiese aus Hochstämmen bewährter, robuster Sorten als typisches Element der Dorfrandbereiche. Auf der Fläche ist ein möglichst extensiver Wiesenbestand zu entwickeln, der mittelfristig max. 2-mal jährlich zu mähen ist. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Im Randbereich zur Bebauung (Westseite und Südwestseite, und vollständig Nordseite) sind zur Verbesserung der Einbindung in die landschaftliche Situation Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten mit Anteilen baumförmiger Gehölze zu pflanzen.

Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 30 % zu berücksichtigen (Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung, Obstbäume sind hier nicht zulässig). Zu verwenden ist autochthones Pflanzmaterial.

Im Randbereich der Gehölzpflanzungen sind Heckensäume als Gras- und Krautfluren zu belassen, die im mehrjährigen Abstand zur Offenhaltung zu pflegen sind.

Um die Kompensationsmaßnahmen durchführen zu können und das Umfeld der Gewerbegebietserweiterung zu verbessern, wird die bestehende 20 kV-Freileitung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verkabelt.

Die bisher für die Eingriffe durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Teilfläche der Flur-Nr. 983, Gemarkung Unteraich) entfallen teilweise. Sie werden in den nördlich liegenden Bereich der Kompensationsfläche teilweise umgelegt. Allerdings werden, um auch den südwestlichen Teil des Gewerbegebiets (bereits rechtskräftig ausgewiesener Teil) in die Landschaft einzubinden, ebenfalls Hecken- und Obstbaumpflanzungen vorgesehen, die zugleich der Eingriffskompensation dienen.

11.2.2.4 Gehölzauswahl, Mindestpflanzqualitäten

Zulässig sind im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen abgesehen von Obstbaumpflanzungen als Hochstämmen bewährter, robuster Sorten ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten (unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials):

Bäume 1. Wuchsordnung

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 pyrausta	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

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

Mindestpflanzqualitäten:

- baumförmige Gehölze
 - in geschlossene Pflanzungen integriert:
Hei 2 x v. o.B. 100-150
 - in Einzelstellung:
H 3 x v. 12-14
- Sträucher:
Str. 2 x v. 60-100
- Obstbäume:
H ab 8 cm

Innerhalb der geschlossenen Heckenpflanzungen im Bereich der Kompensationsflächen sind Obstbäume nicht zulässig, sondern ausschließlich Laubbäume der 1. Wuchsordnung.

An der östlichen bis südöstlichen Gewerbegebietsgrenze (zur Flur-Nr. 971 hin) sind bei Baumpflanzungen nur Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Pflege hat der Eigentümer durchzuführen. Ein gesetzlicher Grenzabstand gemäß Art. 47 AGBGB von 2,0 m ist einzuhalten.

II. HINWEISE

Hinweise zum Immissionsschutz:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erforderlich.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

III. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planerweiterung und Planänderung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Uplifter GmbH & Co. KG, ein aufstrebendes Handels- und Dienstleistungsunternehmen im Bereich Glaslifte, Minikräne und Vakuumhebertechnik war ursprünglich in Oberaich 2 ansässig. Der Betrieb hatte sich innerhalb der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude entwickelt, die z.T. entsprechend den betrieblichen Anforderungen umgebaut wurden. Mittlerweile wurde, nach Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Oberaich, ein zentrales Verwaltungsgebäude erstellt (Oberaich Nr. 5) und die betrieblich genutzten Freiflächen ausgedehnt.

Um dem weiter stark im Wachstum befindlichen Unternehmen eine Zukunftsperspektive zu eröffnen und die weitere bauliche Entwicklung städtebaulich zu ordnen, plant die Gemeinde Guteneck die 1. Änderung und Erweiterung des qualifizierten Bebauungsplans Gewerbegebiet Oberaich. Die grundsätzliche Vorgehensweise wurde im Rahmen eines Fachstellengesprächs am 13.02.2015 am Landratsamt Schwandorf erörtert.

Aufgrund der Änderungen von Festsetzungen innerhalb des rechtskräftigen Gewerbegebiets (u.a. Lärmkontingentierung) wird der rechtskräftige Teil des Gewerbegebiets ebenfalls in das Bauleitplanverfahren einbezogen.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Guteneck wies im Ortsbereich Oberaich keine Art der baulichen Nutzung aus, der Bereich war als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet. Da noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, wurde der Ortsbereich Oberaich im Flächennutzungsplan (3. Änderung) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Oberaich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen (lediglich der landwirtschaftliche Betrieb im Süden wurde nicht gewidmet). Mit der vorliegenden geplanten 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets wird auch der Flächennutzungsplan erneut geändert (5. Änderung, im Parallelverfahren).

Mittlerweile wurde auch die Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald geändert. Damit liegen die zur baulichen Überprägung geplanten Flächen der vorliegenden Erweiterung vollständig außerhalb der Schutzzone des Naturparks.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlichen Ortsteil von Oberaich und erstreckt sich auf folgende Grundstücke: Flur-Nr. 973 und 975, sowie Teilflächen der Flur-Nr. 982/1, 984 und 985 der Gemarkung Unteraich.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 44.929 m².

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von 23.457 m². Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt auch der Bereich der bisher festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzfläche in einem Umfang von 3.805 m², die als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Guteneck, genehmigt am 17.12.1997 sowie der Landschaftsplan, genehmigt am 22.11.2002, wies den Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Mit der rechtskräftigen 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen (Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Oberaich) und das übrige Dorf als Mischgebiet gewidmet. Mit der nunmehrigen 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans wird die Gewerbegebietsfläche erweitert (entsprechend dem Umgriff im Bebauungsplan). Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord ist die Gemeinde Guteneck als ländlicher Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind in der Karte Siedlung und Versorgung nicht ausgewiesen. Der gesamte Bereich von Oberaich einschließlich des Ortes ist jedoch als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Der nordwestliche Planungsbereich (bisheriges Landschaftsschutzgebiet = Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald) ist im Regionalplan noch als solches gekennzeichnet (Hinweis: die Naturpark-Schutzzone wurde geändert, so dass der gesamte Bereich des geplanten Gewerbegebiets außerhalb der Naturpark-Schutzzone liegt).

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarem Randbereich sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Strukturen erfasst worden. Im Norden wurde östlich des an der Ostseite angrenzenden Weges mit der Nr. 6539-56.23 eine wegbegleitende Heckenstruktur in der Biotopkartierung erfasst, die jedoch nicht im unmittelbaren Einflußbereich der Gebietsausweisung liegt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Geltungsbereich und dem Umfeld nicht.

Schutzgebiete

Wie bereits erwähnt, wurde die Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Waldes mittlerweile geändert. Der neue Verlauf im Bereich der vorliegenden Planung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Die zur Überbauung geplanten Flächen liegen vollständig außerhalb der Schutzzone.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Guteneck ist im Geltungsbereich folgendes Ziel dargestellt: „Erhaltung des historisch gewachsenen Ortsrandgefüges Hof/Haus /Garten/Obstwiese“. Dieser Vorgabe wird durch die Gestaltung eines neuen „grünen“ Siedlungsrandes des Gewerbegebiets Rechnung getragen, wenngleich es sich bei den geplanten Strukturen nicht um dorftypische Strukturen handelt.

2.2 Örtliche Planung

Derzeitige Nutzung, Topographie

Lage im Gemeindegebiet

Die für die Änderung und Erweiterung vorgesehenen Flächen liegen im mittleren bis nordwestlichen Gemeindebereich von Guteneck, im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Oberaich.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Erweiterungsbereich liegt im Bereich einer intensiv ackerbaulich genutzten, nach Norden und Osten ansteigenden Fläche. Gegenüber Teilen der westlich anschließenden Landschaftsräume liegt der Erweiterungsbereich relativ exponiert, so dass eine Einbindung der baulichen Anlagen erforderlich ist. Die Geländehöhen im Erweiterungsbereich liegen zwischen ca. 493 m NN im Westen und 512 m NN im Osten.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsbereichs erfolgt über die gut ausgebaute Ortsstraße von Oberaich mit Anbindung zur Staatsstraße St 2156.

Umweltsituation / Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5.).

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für die Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehenen Flächen (Teilflächen der Flur-Nr. 985, Gemarkung Unteraich) befinden sich einschließlich der Ausgleichs-/Ersatzflächen im Eigentum des privaten Investors.

Die umgelegte Wegfläche an der West- und Nordseite des Geltungsbereichs wird der Gemeinde Guteneck als öffentlicher Weg übereignet.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Planungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend den Planungen der Firma Uplifter ist der grobe Rahmen für die weitere geplante bauliche Nutzung bekannt. Detaillierte Bebauungskonzepte liegen noch nicht vor, die Standorte der zur Errichtung vorgesehenen Gebäude stehen ebenfalls nur grob fest. Dementsprechend werden im Erweiterungsbereich keine Gebäude dargestellt.

Voraussichtlich wird von dem neuen bestehenden Verwaltungsgebäude ein Verbindungsbau zu einem im Erweiterungsbereich vorgesehenen Verwaltungs- und Betriebsgebäude relativ zeitnah errichtet. Der geplante, sich nach Norden entwickelnde Gebäudekomplex wird auf dem Niveau des bestehenden Verwaltungsgebäudes errichtet. Dementsprechend werden an der West- und Nordseite, wie im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Erweiterung, Böschungen entstehen. Weitere Flächen werden als Freiflächen ebenfalls betrieblich genutzt. Die Firma Uplifter hat eine Reihe von Standorten in Deutschland und darüber hinaus. Oberaich wird als Kompetenzzentrum der Firma ausgebaut. In Oberaich wird die Entwicklung der Eigenprodukte erfolgen. Eine Produktion im engeren Sinne des produzierenden Gewerbes ist nicht geplant, es werden Komponenten angeliefert und endverarbeitet.

3.2 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen mit ihrer gewerblichen Zweckbestimmung wird zugunsten einer hohen Flexibilität weitgehend offen gelassen. Zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grund- und die Geschoßflächenzahl festgesetzt, die zusammen mit der festgesetzten Gebäudehöhe und den Baugrenzen den Rahmen für die mögliche Bebauung vorgeben.

3.3 Immissionsschutz

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 5427.0/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 22.10.2015 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die Gewerbegebietsflächen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass die Nutzungsmöglichkeiten auf den Gewerbegebietsflächen zur Nachtzeit aufgrund von Vorbelastungen und entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten eingeschränkt sind. Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anord-

nung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 5427.0/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 22.10.2015 zu entnehmen.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Um die zur Errichtung geplanten Gebäude und sonstige, für die optische Wahrnehmung maßgeblichen Bestandteile des Gewerbegebiets in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, ist in den entsprechend relevanten Bereichen eine ausreichende Eingrünung vorgesehen (insbesondere Südwest-, West- und Nordseite), die überwiegend auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient. Gegenüber Teilen des Landschaftsraums westlich und südwestlich Oberaich liegt das Gewerbegebiet relativ exponiert. Dementsprechend ist die Einbindung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Fernwirksamkeit) sinnvoll und erforderlich.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellflächen

Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt unmittelbar an die Gemeindeverbindungsstraße nach Süden zur Staatsstraße St 2156. Im Zuge der bereits realisierten Bebauung wurde eine neue Zufahrt errichtet (etwa im Bereich der Flur-Nr. 973, nördlichster Teil), welche weiterhin genutzt werden soll. Inwieweit eine weitere Zufahrt im Norden errichtet wird, wird sich im Zuge der weiteren detaillierten Bauplanung herausstellen. Eine zusätzliche Zufahrt ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Gemeindeverbindungsstraße unproblematisch.

Die Gemeindeverbindungsstraße ist gut ausgebaut und kann den bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehr aus dem Gewerbegebiet aufnehmen.

Mit der Erweiterung ist nur eine geringe Zunahme des LKW-Verkehrs zu erwarten (derzeit ca. 5-10 LKW/Tag, zukünftig max. zusätzlich 5-10 LKW/Tag). Zunehmen wird in geringem Umfang auch der Lieferverkehr mit Kleintransportern und das PKW-Aufkommen. Erhebliche Zunahmen sind jedoch nicht zu erwarten.

Die bisherige Erschließung der landwirtschaftlichen Flur im Nordwesten (Flur-Nr. 973, 984) wird entsprechend umgelegt, so dass eine Anbindung weiterhin geplant ist.

Innerhalb des Gewerbegebiets werden im Bereich der überbaubaren Freiflächen Stellplätze für Personal und Besucher entsprechend den betrieblichen Erfordernissen errichtet.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die gemeindliche Versorgung sichergestellt.

Die entsprechenden Leitungstrassen sind in die Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen.

Die Löschwasserversorgung wird als Grundversorgung für das Gewerbegebiet über die gemeindliche Wasserversorgung gewährleistet.

In ca. 35 m Entfernung zum Geltungsbereich existiert ein Überflurhydrant mit einem Löschwasserdargebot von 96 m³/h. Unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs gibt es außerdem einen Unterflurhydranten mit einem Löschwasserdargebot von 48 m³/h. Die Standorte der beiden Hydranten sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

3.5.3 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser, Oberflächenwasser)

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist zur Aufnahme bzw. Behandlung des Schmutzwassers eine Kompaktkleinkläranlage für 12 EW vorhanden. Entsprechend dem zukünftigen Bedarf (Personal, Besucher) wird die Anlage erweitert oder durch eine zusätzliche Anlage ergänzt, soweit dies erforderlich ist.

Das Überlaufwasser wird dem im Ortsbereich existierenden Regenwasserkanal und von dort dem Oberlauf des Zitterbachs als Vorfluter zugeführt. Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Fläche für die Errichtung eines Regenklär- und Rückhalteteichs ausgewiesen, da voraussichtlich Handlungsbedarf besteht. In diesen kann das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen des Ortsbereichs und aus dem Gewerbegebiet einschließlich der vorliegend geplanten Erweiterung zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben werden. Die Oberflächenentwässerung wird noch wasserrechtlich beantragt. Der bestehende, bereits seit längerer Zeit nicht mehr bespannte und trocken gefallene Teich auf Flur-Nr. 977 soll zurückgebaut werden.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung, Freileitungen

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG über die bestehenden Trassen sichergestellt.

Eine Gasversorgung gibt es in Oberaich nicht.

Im nordwestlichen Geltungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Die Freileitung soll bereits zeitnah in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verkabelt werden, um das Umfeld des Gewerbegebiets zu verbessern, auch im Hinblick auf die betriebliche Sicherheit, und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wie vorgesehen umsetzen zu können.

3.5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsanschlüsse sind bereits vorhanden.

Die Voraussetzungen für eine schnelle Internetnutzung wurden bereits geschaffen.

3.5.6 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im gesamten Ortsbereich und damit auch im Bereich des geplanten Gewerbegebiets 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 Bebauung

Entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung durch die Firma Uplifter wird auch im Erweiterungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Da die Firma Uplifter im Bereich Handel, Dienstleistungen, Montage und Schulung tätig ist, handelt es sich um einen nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieb. Besondere Emissionen, die erhebliche Belastungen für den Ortsbereich Oberaich darstellen könnten, werden nicht hervorgerufen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt (getrennt nach Gebäuden und überbaubaren Freiflächen wie Stellplätze etc.). Maßgeblich für den Gesamtumfang der überbaubaren Flächen ist jedoch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8.

Die Dimensionen der Gebäude werden durch die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse (maximal 3 Vollgeschosse, bzw. bei dem Gebäude 2 im GE 2 nur 2 Vollgeschosse), die Geschossflächenzahl (2,0 bzw. 1,6) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (maximal 7 m bzw. 9 m bzw. 10 m Firsthöhe) definiert.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden nur in geringem Maße getroffen. Lediglich bei dem Gebäude 2 im GE 2 ist die Dachgestaltung auf Flach- und Pultdächer bis 7° begrenzt (zur Reduzierung der Höhenentwicklung aus nachbarrechtlichen Gründen).

Einfriedungen sind zulässig, jedoch keine Zaunsockel, um den landschaftlich geprägten Bereich für Kleintiere durchgängig zu halten (Zaunansatz deshalb mindestens 10 cm über der Bodenoberfläche).

Das natürliche Gelände soll so wenig wie möglich verändert werden. Soweit dies jedoch bautechnisch erforderlich ist, was aufgrund der Topographie unvermeidbar ist, sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, Stützmauern jedoch nur bis zu einer Höhe von 2,0 m. Bei der Errichtung von Gebäuden in bewegtem Gelände sind Baukonzepte zu realisieren, die der Geländesituation gerecht werden und dazu beitragen, Veränderungen des natürlichen Geländes auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es ist geplant, die Gebäude im Erweiterungsbereich im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem vor wenigen Jahren errichteten Verwaltungsgebäude zu errichten. Da das Gelände nach Südwesten abfällt, entstehen bei der in der nördlichen Richtung sich entwickelnden Bebauung an der Nordseite höhere Böschungen. Durch die geplanten Pflanzungen können aber die Auswirkungen der Aufschüttungen auf das Landschaftsbild in Grenzen gehalten werden. Um den Anforderungen des Schallschutzes und damit an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, wurde die bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan er-

stellte Schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben und an den nunmehr geplanten Umfang des Gewerbegebiets angepasst.

Die Kontingente werden auf die einzelnen Abschnitte des Gewerbegebiets neu verteilt. Die entsprechenden Vorgaben und Regelungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Grünordnung

Um die Flächenversiegelung zu begrenzen, sind untergeordnete und gering belastete Verkehrsflächen mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Nachdem sich voraussichtlich eine entsprechende Erfordernis ergibt, werden die anfallenden Oberflächenwässer in einem Regenrückhalte- bzw. -klärteich behandelt. Soweit erforderlich, wird die Oberflächenentwässerung mit der Rückhaltung und gedrosselten Abgabe an den Vorfluter wasserrechtlich beantragt. In diesem Zusammenhang erfolgt eine detaillierte Darstellung und Nachweis der ausreichenden Dimensionierung.

Um einen auch optisch wirksamen Grünanteil entsprechend der Lage des Gewerbegebiets im dörflichen Bereich zu sichern, sind auf den privaten Flächen außerhalb der festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen mindestens 15 % der privaten Flächen als Grünfläche zu gestalten. Größere Stellplatzbereiche sind durch Grünstreifen zu gliedern und mit Bäumen zu bepflanzen.

Von besonderer Bedeutung ist (aufgrund der dörflichen Situation und der Randlage im Westen und Südwesten zur freien Landschaft mit gewisser Fernwirkung) eine ausreichende Eingrünung der zulässigen baulichen Anlagen. Diese dienen im vorliegenden Fall größtenteils auch der Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe. Dementsprechend ist im Westen, Nordwesten und Norden die Pflanzung einer durchgehenden Hecke mit Anteilen baumförmiger Gehölze zur Pflanzung festgesetzt. Im südwestlichen Teil ist (außerhalb der Ausgleichs-/Ersatzfläche) im Randbereich noch eine 2 – 3-reihige Heckenpflanzung durchzuführen, um auch in diesem Bereich eine Eingrünung sicherzustellen.

Der Heckenpflanzung im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche vorgelagert ist eine größere Streuobstwiese aus Hochstämmen bewährter, robuster Sorten geplant. Diese dient zum einen einer qualitativ hochwertigen Eingrünung in diesem landschaftlich exponierten Bereich, zum anderen auch dem Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Damit können die Eingriffe durch fachlich sinnvolle Maßnahmen unmittelbar vor Ort kompensiert werden. Mit den Maßnahmen kann außerdem eine optimale Einbindung in die Landschaft und damit Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erreicht werden.

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 für die vorliegende Bilanzierung werden die noch nicht als Eingriffsfläche erfassten Erweiterungsbereiche im Nordwesten herangezogen. Die Eingriffe im rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans wurden bereits hinsichtlich der Eingriffsregelung behandelt.

Die Eingriffsfläche beträgt demnach 15.118 m² (davon entfallen 13.731 m² auf die Gewerbegebietserweiterung und 1.387 m² auf den neu anzulegenden Weg). Die im Randbereich liegenden Ausgleichs-/Ersatzflächen werden nicht als Eingriffsfläche angesetzt.

Teilschritt 1b: Einordnen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe auch Darstellung im Bestandsplan)

- Gebiete geringer Bedeutung:

Acker: 15.118 m², Kategorie I

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 0,4

· erforderliche Ausgleichsfläche:

$$15.118 \text{ m}^2 \times 0,4 =$$

$$6.047 \text{ m}^2$$

Gesamte erforderliche Ausgleichsfläche:

6.047 m²

Begründung der angesetzten Kompensationsfaktoren:

Vermeidungsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall projektbedingt nur in relativ begrenztem Maße möglich. Die bestehenden Möglichkeiten werden aber weitestgehend ausgeschöpft. Da das geplante Gewerbegebiet relativ exponiert gegenüber bestimmten Landschaftsbereichen liegt und deshalb hinsichtlich der Schutzgüter vor allem Empfindlichkeiten hinsichtlich des Landschaftsbildes bestehen, tragen diese Maßnahmen in ganz besonderem Maße zur Eingriffsvermeidung bei und dienen zugleich dem Ausgleich. Die zu erwartenden Landschaftsbildbeeinträchtigungen können, nach entsprechender Entwicklungszeit, durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen erheblich gemindert werden.

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem behandelt.

Deshalb sowie aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangsbestandes ist eine Heranziehung eines Faktors von 0,4 für die Gebiete geringer Bedeutung gerechtfertigt.

tigt. Ein Faktor von 0,3 kann aufgrund der dennoch in gewissem Maße verbleibenden Landschaftsbildbeeinträchtigungen und der gewissen Störung des dörflichen Charakters nicht angesetzt werden.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.

Der Ausgleich für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang am Nord-, Nordwest- und Südwestrand des Geltungsbereichs (Erweiterung und bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet) auf einer Fläche von insgesamt 9.483 m² erbracht. Geplant ist die Anlage einer Streuobstwiese. Dazu werden Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten gepflanzt. Auf dem derzeitigen Acker wird darüber hinaus eine standortangepasste Wiesenmischung eingesät. Der Wiesenbestand wird extensiv bewirtschaftet (2-malige Mahd pro Jahr, in den ersten Jahren ggf. 3. Schnitt). Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig.

An der Nordseite und, dem Betriebsgelände unmittelbar vorgelagert, auch an der Westseite werden ausgedehnte Heckenpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials festgesetzt und durchgeführt. Entsprechende Heckensäume sind zu berücksichtigen.

Die festgesetzte Ausgleichs-/Ersatzfläche stellt sich wie folgt dar:

- 6.047 m² für vorliegende Erweiterung des Gewerbegebiets (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung)
- 3.436 m² für Ausgleichsverpflichtung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberaich“; die Ausgleichsfläche wird in vorliegender Planung in dem nunmehr planlich dargestellten Bereich festgesetzt.

Die Gesamtfläche beträgt 9.483 m².

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und der naturschutzfachlich hochwertige Zustand dauerhaft zu sichern.

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 weitere betriebliche Entwicklung der Firma Uplifter am Standort Oberaich zu ermöglichen, wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Vorhaben weist folgende wesentliche Kennwerte auf:

- Geltungsbereich gesamt: 44.929 m²
- Eingriffsfläche neu (Erweiterung): 15.118 m²
- Ausgleichsfläche (einschließlich Ausgleichsfläche für rechtskräftigen Bebauungsplan): 9.483 m²
- GRZ 0,8
- Höhe der Gebäude bis 7,0 bzw. 9,0 m bzw. 10,0 m (Firsthöhe)

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 mit der 1. Änderung und Erweiterung ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden.

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 Immissions-schutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen; bezüglich der Schallim-missionen wird begleitend eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Anfor-derungen hinsichtlich des Schallschutzes ermittelt
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tie-ren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebens-raumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind zu vermei-den, soweit diese überhaupt betroffen sind
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszuneh-men; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Fest-setzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten; dies ist im vorliegenden Fall im Hin-blick auf die Eingriffsvermeidung von besonderer Bedeutung

- 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 Kaltluftabflüssen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Die mit dem Vorhaben der vorliegenden Erweiterung einher gehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden in Kap. 5.2 im einzelnen dargestellt. Die Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht bezieht sich damit auf den Erweiterungsbereich. Die Auswirkungen im sonstigen Geltungsbereich wurden bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

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

Regionalplan

Nach der Karte Landschaft und Erholung liegt der gesamte Geltungsbereich einschließlich Erweiterungsbereich wie die gesamte Ortslage Oberaich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet; dargestellt ist außerdem, dass ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald) liegt (Hinweis: nach der Änderung der Naturpark-Schutzzone liegen die baulich überprägten Flächen des Geltungsbereichs vollständig außerhalb des Geltungsbereichs; ein Teil der Ausgleichs-/Ersatzfläche im Norden liegt noch innerhalb der Schutzzone).

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Planungsbereich gibt es keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope. Der Biotop östlich des Geltungsbereichs an der Ostseite der Ortsstraße (6539-56.23) wird durch die Ausweisung nicht nennenswert berührt, ebenso nicht die nordwestlich gelegene Heckenstruktur (6539-56.18).

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope bzw. Lebensstätten § 39 (5) BNatSchG findet man 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

Wie bereits erwähnt, war ursprünglich ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs Bestandteil der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald. Die Änderung der Schutzzone ist mit der Veröffentlichung im November 2013 rechtskräftig, so dass alle zur baulichen Überprägung geplanten Flächen außerhalb der Schutzzone liegen.

Landschaftsplan

Für den Obstbaumbestand innerhalb des Geltungsbereichs ist folgendes Ziel formuliert: „Erhaltung des historisch gewachsenen Ortsrandgefüges Hof/Haus/Garten/Obstwiese (Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans). Für den Erweiterungsbereich sind keine Zielaussagen enthalten.“

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 Oberpfälzer Wald, in der Untereinheit Gutenecker Ausräummulde 401.36.

Das Gelände ist nach Südwesten geneigt und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 496 m NN im Südwesten und 512 m NN im Nordosten der Erweiterung.

Die Neigung liegt bei ca. 6 -10 %.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt Nabburg wird der Bereich um Oberaich wie auch der geplante Erweiterungsbereich von Biotit-Plagioklas-Gneisen eingenommen. Der südlich des Geltungsbereichs beginnende und sich in südwestliche Richtung erstreckende Talzug besteht aus Fließerden. Nördlich des geplanten Erweiterungsbereichs schließen feinkörnige Granite an.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte sind stark lehmige Sande ausgebildet, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe einzustufen sind. Im Erweiterungsbereich ist mit Bodenzahlen von 47/41 eine relativ gute landwirtschaftliche Nutzungseignung kennzeichnend (in der Umgebung Bodenzahlen um 40).

Alle Flächen des Erweiterungsbereichs sind derzeit ohne Versiegelung.

Klima

Der Bereich um Oberaich 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 südwestliche Richtung abfließende Kaltluft dar.

Hydrologie und Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Südwesten zum Talraum des Zitterbachs, der unweit oberhalb entspringt und nördlich Wölsenberg in die Naab mündet.

Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. findet man im Geltungsbereich nicht. Wassersensible Bereiche sind nicht ausgebildet. Detaillierte Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Im Planungsbereich selbst dürften die Grundwasserspiegel angesichts der geologischen Verhältnisse, der Nutzungsverhältnisse und den Erfahrungen aus den bisherigen Baumaßnahmen unterhalb der durch die zu erwartenden Baumaßnahmen aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegen. Aufgrund der Hanglage sind jedoch lokale Schichtwasseraustritte nicht gänzlich auszuschließen.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt nach dem FIS-natur online der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

5.2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Um mögliche nachteilige Auswirkungen durch Schallimmissionen auf die Mischgebietsnutzungen im Dorfbereich Oberaich von vornherein auszuschließen, wurde bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Es wurden Kontingente für die einzelnen Bereiche des Gewerbegebiets (mit Zusatzkontingenten) erarbeitet, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden und nunmehr im Rahmen der Erweiterung überarbeitet werden. Damit kann sichergestellt werden, dass es nicht zu einer Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten kommt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Emissionskontingente werden einschließlich der Zusatzkontingente im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Der geplante Erweiterungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und dient der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung der in Anspruch genommenen Flächen ist vergleichsweise gut.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auch weiter umliegende Baudenkmäler, Ensembles usw. liegen nicht im Sichtbereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets.

Wasserschutzbereiche, Überschwemmungsbereiche o.ä. sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage, der fehlenden Zugänglichkeit der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und z.T. der geringen strukturellen Ausstattung der umgebenden Landschaft ist die Erholungseignung vergleichsweise gering. Die tatsächliche Frequentierung ist sehr gering. Für die Erholung besonders relevante Wege, Einrichtungen etc. sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im nordwestlichen Geltungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung zu der Trafostation am westlichen Rand des Verfahrensgebiets. Diese Leitung soll zeitnah als Erdkabel geführt werden. Dies ist zur Aufwertung der gewerblich genutzten Flächen sowie zur Umsetzung der in diesem Bereich geplanten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Eine weitere 20 kV-Freileitung verläuft von der Trafostation nach Südwesten, außerhalb des Geltungsbereichs.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen.

Begleitend zum Verfahren wurde die Schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben. Die Emissionskontingente L_{EK} mit Zusatzkontingenten wurden neu geregelt. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Unter Einhaltung dieser Kontingente sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten (siehe ausführliche Darstellungen in der Schalltechnischen Untersuchung). Dies gilt sowohl für den näher zu betrachtenden Betriebslärm als auch den Verkehrslärm aus dem Fahrverkehr des Gewerbegebiets. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ortsbereich Oberaich weiterhin gewährleistet werden.

Aufgrund der zu erwartenden betrieblichen Tätigkeiten sind sonstige Immissionen, z.T. durch luftgetragene Schadstoffe o.ä., nicht zu erwarten.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets gehen einschließlich der für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen benötigten Flächen ca. 2,4 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbare Ackerflächen als Produktionsfläche verloren. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bleiben weiterhin uneingeschränkt nutzbar und erschlossen. Der Flurweg wird um das Gewerbegebiet gelegt und stellt weiter die Anbindung an die westlich anschließende Flurlage dar.

Die Erholungseignung ist, wie bereits erläutert, wie die tatsächliche Frequentierung durch Erholungssuchende relativ gering. Durch die Erweiterung wird diese in geringem, nicht relevantem Maße beeinträchtigt. Alle bestehenden Wegebeziehungen, die auch von Erholungssuchenden genutzt werden können, bleiben erhalten.

Bezüglich des Denkmalschutzes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet. Baudenkmäler, auch im weiteren Umfeld, werden durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Einhaltung der Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung und der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent nur vergleichsweise geringe schutzgutbezogene Auswirkungen hervorgerufen werden.

5.2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe auch Bestandsplan Nutzungen und Vegetation)

Der Erweiterungsbereich ist als Acker intensiv genutzt, so dass die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche selbst vergleichsweise sehr gering ist.

Gehölzstrukturen o.ä. auch nur bedingt wertvolle Landschaftsstrukturen liegen nicht innerhalb des Erweiterungsbereichs.

Es bestehen allenfalls Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft. Nicht im Erweiterungsbereich selbst, jedoch im näheren Umfeld wurde die Feldlerche festgestellt (westlich angrenzende Ackerflächen, insgesamt 4 Begehungen). Es ist nicht auszuschließen, dass die beanspruchte Fläche ebenfalls von den Kulturlandschaftsbesiedlern als Lebensraum genutzt wird.

An den Erweiterungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an (siehe auch Bestandsplan Nutzungen und Vegetation):

- im Norden und Westen weitere intensiv genutzte Ackerflächen; in einem Teilbereich an einer Geländekante liegt eine in der Biotopkartierung erfasste Hecke
- im Süden das bestehende Betriebsgelände (Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans), im Südosten die Ortslage Oberaich
- im Osten Ortsstraße bzw. Gemeindeverbindungsstraße Oberaich-Tauchersdorf; in einem Teilabschnitt weg- bzw. straßenbegleitende Hecke, in der Biotopkartierung erfasst; dahinter weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind angesichts der Strukturierung des Gebiets keine besonderen Artenvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, kommen gemeine, weit verbreitete Arten vor.

Zusammenfassend betrachtet ist der Erweiterungsbereich aus naturschutzfachlicher Sicht vergleichsweise geringwertig. Kartierte Biotop und hinsichtlich der Lebensraumqualitäten hochwertige Strukturen gibt es nicht. Es bestehen Lebensräume für die Arten der intensiven Kulturlandschaft.

Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets werden ca. 2,4 ha intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, wobei ca. 1,5 ha baulich überprägt werden und die übrige Fläche dem Ausgleich bzw. Ersatz dient. Der Acker weist nur geringe Lebensraumqualitäten auf. Die Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von

Pflanzen und Tieren sowie die biologische Vielfalt auf der Fläche selbst sind gering. Es ist davon auszugehen, dass der Erweiterungsbereich nur für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft eine gewisse Bedeutung hat (v.a. Feldlerche und die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen als Nahrungslebensraum nutzende Arten wie Mehl- und Rauchschwalbe u.a.). Vorkommen konnten jedoch bei den mehreren Begehungen nicht festgestellt werden.

Auch im Umfeld sind keine störungsempfindlichen Lebensraumstrukturen ausgeprägt, die durch betriebsbedingte Auswirkungen erheblich beeinträchtigt werden könnten. Unmittelbar östlich, und etwas weiter entfernt westlich, liegen zwei in der Biotopkartierung erfassten Hecken, die jedoch durch die geplante Erweiterung nicht nennenswert beeinträchtigt werden.

Die im Norden und Westen geplanten umfangreichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Hecken und Streuobstwiesen) können nach entsprechender Entwicklungszeit in erheblichem Umfang Lebensraumfunktionen übernehmen.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen relativ kurzen Zeitraum und sind, da sie nicht nachhaltig wirken und keine besonders empfindlichen Strukturen vorhanden sind, kaum von Bedeutung. Im Vordergrund stehen neben den anlagebedingten die betriebsbedingten Auswirkungen, die sich jedoch innerhalb enger Grenzen halten.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering.

5.2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Erweiterungsbereich mit seiner intensiven Ackernutzung ist landschaftlich strukturiert, weist jedoch keine besonderen landschaftsästhetischen Qualitäten auf. Bereichernde Strukturen liegen nicht innerhalb des Erweiterungsbereichs. Die beiden Hecken im Umfeld des Vorhabens können zwar das Landschaftsbild unmittelbar vor Ort positiv prägen. Insgesamt aber ist die Landschaft im Vorhabensbereich vergleichsweise strukturarm.

Der bestehende Gewerbebetrieb stellt zwar eine Bebauungsstruktur dar, die nicht der dorftypischen Situation entspricht, fügt sich aber aufgrund der begrenzten Dimensionen noch relativ verträglich in das Ortsbild ein. Es wurde eine Eingrünung der bisherigen Erweiterung bereits umgesetzt, die jedoch durch die erneute Erweiterung verlagert werden muss.

Nach Westen und Südwesten ist der Vorhabensbereich zumindest gegenüber Teilen der umgebenden Landschaft relativ exponiert. Es ist eine Fernwirksamkeit gegeben, soweit nicht durch die vorhandenen Gehölze und Waldstrukturen eine Abschirmung bewirkt wird.

Die Erholungseignung des Gebiets ist als vergleichsweise gering zu bezeichnen. Es bestehen zwar durchgehende Wegeverbindungen, die Landschaft zeichnet sich jedoch nicht durch eine besondere Strukturvielfalt aus. Erholungseinrichtungen,

übergeordnete Wanderwege o.ä. gibt es nicht. Die Frequentierung ist auch aufgrund der Lage abseits größerer Siedlungen gering.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung im Erweiterungsbereich wird die bereits eingeleitete Veränderung dahingehend fortgesetzt, dass die dörflich-landwirtschaftliche Prägung der Bebauung zugunsten einer gewerblichen Prägung zurückgehen wird

Insgesamt sind jedoch die Dimensionen des Vorhabens weiterhin relativ überschaubar, die baulichen Strukturen lassen sich unter Berücksichtigung der geplanten sehr umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen, die überwiegend auch der Eingriffskompensation dienen, relativ gut in das Ortsbild einfügen. Die geplanten Pflanzmaßnahmen haben für die Minderung und Kompensation der schutzgutbezogenen Auswirkungen eine zentrale Rolle, insbesondere auch angesichts der potenziell starken Fernwirksamkeit.

Auswirkungen auf die Erholungseignung sind aufgrund der bereits derzeit relativ geringen Qualitäten ohne nennenswerte Bedeutung.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit unter Berücksichtigung der geplanten umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen vergleichsweise gering bis mittel.

5.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geologische Untergrund wird von Gneisen eingenommen, aus denen sich lehmige Sande entwickelt haben, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe anzusprechen sind. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist vergleichsweise gut (Bodenzahlen 47/41).

Im Erweiterungsbereich sind weitgehend unveränderte Bodenprofile kennzeichnend, die lediglich unter dem Einfluss der ackerbaulichen Nutzung etwas verändert wurden. Versiegelte Flächen sind im Erweiterungsbereich nicht ausgeprägt.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Rückhalt bzw. Versickerung der Oberflächenwässer) in gewissem Umfang vermindert werden.

Insgesamt können im Gewerbegebiet entsprechend der Flächengröße der Erweiterung und der fortgesetzten Grundflächenzahl maximal ca. 11.600 m² zusätzlich versiegelt oder überbaut werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren.

Die betroffenen Bodentypen bzw. Bodenarten sind im räumlichen Zusammenhang weit verbreitet. Seltene Böden sind nicht betroffen.

Seltene Böden sind nicht betroffen.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut zwar zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die Eingriffserheblichkeit ist auch aufgrund der überschaubaren Dimensionen der geplanten baulichen Entwicklung vergleichsweise gering. Die Eingriffsempfindlichkeit ist ebenfalls gering.

5.2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich sowie dem näheren Umfeld nicht. Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Entsprechend den geologischen- und den Nutzungsverhältnissen ist jedoch davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt. Schichtwasser ist nicht völlig auszuschließen.

Auswirkungen

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht direkt beeinträchtigt. Aufgrund der geplanten Errichtung eines entsprechend den angeschlossenen Flächen ausreichend dimensionierten Regenrückhalte- und Regenklärteichs werden nicht nur die Auswirkungen aufgrund der im Gewerbegebiet geplanten Bebauung innerhalb enger Grenzen gehalten. Da der gesamte Ortsbereich Oberaich angeschlossen wird, ist bezüglich des Vorfluters insgesamt sogar eine Verbesserung zu erwarten.

Durch die zusätzlich zu erwartende Versiegelung und Überbauung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet reduziert. Die Dimensionen der Veränderungen halten sich jedoch angesichts der überschaubaren Gebietsgröße in Grenzen.

Es finden also Verschiebungen in der Wasserhaushaltsbilanz zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss statt, die sich jedoch insgesamt nicht nennenswert auf die Wasserhaushaltsbilanz auswirken.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit relativ gering.

5.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von, v.a. bei bestimmten Wetterlagen hangabwärts, also in südwestliche Richtung, abfließende Kaltluft.

Auswirkungen

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird, soweit diese überbaut werden, reduziert. Die diesbezüglichen Auswirkungen sind aufgrund der relativ geringen Dimensionen des Gewerbegebiets und der relativ geringen Größe des Ortes Oberaich sowie der Tatsache, dass umliegend noch ausgedehnte, unbebaute Flächen zur Verfügung stehen, wenig gravierend.

Kaltluftstau spielt im vorliegenden Fall keine Rolle, da der Kaltluftabfluss nach Südwesten gerichtet ist, wo keine Siedlungen liegen.

Luftgetragene Immissionen werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr in einem für den Einzelnen nicht spürbaren Ausmaß erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird durch die Erweiterung nur in vergleichsweise geringem, nicht relevantem Umfang zunehmen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut gering.

5.2.8 Wechselwirkungen

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt. Die Auswirkungen durch die Erweiterung werden im Zusammenhang mit den Auswirkungen des bestehenden Gewerbebetriebs behandelt.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Fläche bestehen bleiben und weiter intensiv als Acker genutzt werden.

Eine andere Art der Bebauung (außer einer Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude) wäre an dem Standort nicht zu erwarten.

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

5.4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen.

Die Erweiterungen müssen zwangsläufig im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Betriebsgebäuden realisiert werden, so dass die Auswahl alternativer Standorte nur begrenzt möglich ist.

Als wesentliche Vermeidungsmaßnahme sind die festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen) und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die die Gebäudedimensionen definieren, zu nennen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

5.4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 6.047 m². Der erforderliche Ausgleich wird durch die Anlage einer Streuobstwiese im Nordwesten und Norden des Geltungsbereichs und Pflanzung einer größeren Hecke auf einer Fläche von ca. 9.483 m² erbracht. In dieser Kompensationsfläche ist auch die teilweise Verlegung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, weiter südlich liegenden Kompensationsfläche (für die Eingriffe im rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans) enthalten (3.436 m², Gesamtfläche 9.483 m²). Ein Teil der Kompensationsverpflichtung wird jedoch in diesem Bereich erbracht, um das Bauvorhaben gegenüber der Landschaft ausreichend einzubinden.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Betrieb der Firma Uplifter soll weiter am bestehenden Standort im Ortsteil Oberaich verbleiben. Voraussetzung hierfür ist die Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend den derzeit absehbaren betrieblichen Erfordernissen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb. Insofern bestehen planerisch keine sinnvollen Alternativen zur vorliegenden Planung.

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten, auf welche Weise die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebes geschaffen werden können, wurden im Fachstellengespräch am 13.02.2015 diskutiert. Die nunmehr gewählte Vorgehensweise in Form der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Erweiterung des Gewerbegebiets und paralleler Änderung des Flächennutzungsplans wurde von allen Beteiligten als günstigste Variante angesehen.

5.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Gesonderte Gutachten waren abgesehen von der Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung 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 Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der sonstigen privaten Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen; insbesondere Überwachung der Realisierung der Randeingrünung im Nordwesten und Norden des Geltungsbereichs
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Guteneck plant die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet Oberaich auf einer Fläche des Geltungsbereichs von 4,49 ha (Erweiterung einschließlich Ausgleichsflächen ca. 2,34 ha).

Die Untersuchungen belegen einige, wenn auch insgesamt vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Eingriffserheblichkeiten sind durchgehend gering, beim Schutzgut Landschaft gering bis mittel.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen vor Ort kompensiert.

6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

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) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die sog. „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind erst nach Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung zu untersuchen.

Wirkungen des Vorhabens

Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese halten sich jedoch bezüglich Zeitdauer und Intensität innerhalb relativ enger Grenzen.

Anlagebedingt erfolgt eine grundlegende Veränderung intensiv genutzter Ackerflächen. Betriebsbedingte Auswirkungen werden durch bestimmte Immissionen hervorgerufen, die grundsätzlich eine Störung von Tierarten hervorrufen können. Besonders empfindliche Strukturen sind jedoch im Randbereich nicht vorhanden.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund des Verbreitungsgebiets und der Lebensraumansprüche ist ein Vorkommen der Pflanzenarten des Anhangs IV im Einflussbereich des Vorhabens ausgeschlossen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

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.

Bei den Tierarten des Anhangs IV sind Fledermäuse aufgrund der ausschließlich beanspruchten intensiven Ackernutzung nicht betroffen. Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten berührt. Störungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Leitlinien für den Flug strukturgebunden fliegender Arten sind nicht betroffen. Es kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtern wird. Tötungsverbote durch Kollisionen sind aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten im Gewerbegebiet sowie der nicht erforderlichen Gehölzrodungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche der Anhang IV-Arten der sonstigen Säugetiere und der weiteren zu prüfenden Tiergruppen ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände bezüglich dieser Tierarten ausgelöst werden. Arten der Säugetiere und der sonstigen Tiergruppen nicht relevant betroffen. Auch für Amphibien oder die Zauneidechse spielt die zur Beanspruchung geplante Fläche keine nennenswerte Rolle.

Europäische Vogelarten

Aufgrund der vorhabensbedingt ausschließlichen Beanspruchung intensiv genutzter Ackerflächen können grundsätzlich nur die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft durch Schädigungsverbote betroffen sein. Eine Betroffenheit von Arten wie die Feldlerche, die im westlichen Anschluss festgestellt wurde, jedoch bei den mehreren Begehungen nicht im Erweiterungsbereich, ist nicht auszuschließen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Vorhabensbereich für diese Arten, soweit überhaupt, nur von geringer Bedeutung ist. Sollten diese betroffen sein, wird Hinblick auf die Schädigungsverbote die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt und hinsichtlich der Störungsverbote wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtern. Im Umfeld sind ausgedehnte Ackerflächen weiterhin vorhanden.

Hinsichtlich der Störungsverbote grundsätzlich von Bedeutung können indirekte Wirkungen auf die im Bereich der beiden Hecken vorkommenden Arten und Individuen sein. Insgesamt kann aber aufgrund der Entfernung davon ausgegangen werden, dass keine derart erheblichen Störungen hervorgerufen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern würde. Tötungsverbote sind ebenfalls nicht zu erwarten, da keine Gehölzbestände beseitigt werden und es zu keinen kollisionsbedingten Verlusten kommt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden deshalb durch das Vorhaben insgesamt nicht ausgelöst.

7. Flächenbilanz

- Größe des Geltungsbereichs:	44.929 m ²
- Eingriffsfläche:	15.118 m ²
- privat nutzbare Gewerbefläche (vorliegende Erweiterung):	14.577 m ²
- Ausgleichs-/Ersatzflächen gesamt:	9.483 m ²

Aufgestellt: Pfreimd, 02.02.2016



Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt