

**GEMEINDE GUTENECK  
LANDKREIS SCHWANDORF**

**BEBAUUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
GEWERBEGEBIET OBERAICH**

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

Gemeinde Guteneck: \_\_\_\_\_

Der Planfertiger: \_\_\_\_\_

**LANDSCHAFTSARCHITEKT FRANZ REMBOLD**  
Windpaissing 8 - 92507 Nabburg  
Tel-Nr. 09606/1811 Fax-Nr. 09606/1324  
email: [info@buero-rembold.de](mailto:info@buero-rembold.de)

17.12.2010

**Gemeinde Guteneck  
In der VG Nabburg  
Oberer Markt 16  
92507 Nabburg**

**Bebauungsplan nach § 30 BauGB  
mit integrierter Grünordnung und Umweltprüfung  
Gewerbegebiet Oberaich**

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

Bearbeitung:  
Landschaftsarchitekt  
Franz Rembold  
Windpaissing 8  
92507 Nabburg

Sachbearbeiter: Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. G. Blank

17.12.2010

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen	5
II.	Begründung mit Umweltbericht	13
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	13
1.1	Anlass des Bebauungsplanverfahrens	13
1.2	Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets	13
1.3	Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot	13
2.	Planungsvorgaben – derzeitige Nutzung des Planungsgebiets	14
3.	Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Planungskonzeption	15
3.1	Bauliche Nutzung	15
3.2	Gestaltung	15
3.3	Immissionsschutz	15
3.4	Einbindung in die Umgebung	16
3.5	Erschließungsanlagen	16
3.5.1	Verkehrerschließung und Stellflächen	16
3.5.2	Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	17
3.5.3	Abwasserentsorgung	17
3.5.4	Strom- und Gasversorgung, Freileitungen	17
3.5.5	Telekommunikation	17
3.5.6	Denkmalschutz	17
4.	Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
4.1	Bebauungsplan	18
4.2	Grünordnung	18
4.3	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	19
5.	Umweltbericht	21
5.1	Einleitung	21
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	21
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	22
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	23
5.2.1	Natürliche Grundlagen	23
5.2.2	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	24
5.2.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	25
5.2.4	Schutzgut Landschaft	26
5.2.5	Schutzgut Boden	27
5.2.6	Schutzgut Wasser	27
5.2.7	Schutzgut Klima und Luft	28

5.2.8	Wechselwirkungen	28
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
5.4.1	Vermeidung und Verringerung	29
5.4.2	Ausgleich	29
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
5.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
5.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	31
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	32
8.	Flächenbilanz	33

#### Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Maßstab 1:1000
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair

## **I. Textliche Festsetzungen**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe);  
Betriebe mit produktionspezifischen Abwässern sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,8 und eine Geschosflächenzahl GFZ von maximal 1,6 (Gebäude 2 im GE 2) bzw. 2,0 (sonstige Gebäude) 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 durch Baugrenzen festgesetzt.

Maßgeblich für den Umfang der überbaubaren Flächen ist die festgesetzte Grundflächenzahl.

#### 2.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### 2.5 Zulässige Geschosse

Zulässig sind 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss (II + D), bei dem Gebäude 2 im GE 2 nur 2 Vollgeschosse (II).

#### 2.6 Wandhöhen / Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden durch die Firsthöhen FH festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (= oberste Gebäudebegrenzung, d.h. First, OK Attika etc.) beträgt 9,0 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. Bauliche Gestaltung

#### 3.1 Dächer

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer, begrünte Flachdächer, Pult- und Satteldächer, versetzte Pult- bzw. Satteldächer zur Oberbelichtung sowie Tonnen- und Zeltdächer zulässig. Bei dem Gebäude 2 im GE 2 sind ausschließlich Flachdächer und Pultdächer bis 7° Neigung (höhere Gebäudeseite an der Westseite) zulässig.

Dachneigungen und –materialien werden 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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Anlagen, die dem Regenwasserrückhalt bzw. der Regenwasserklärung dienen.

### 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. Soweit im nordwestlichen Randbereich des Gewerbegebiets eine Einfriedung erfolgt, ist diese hinter der in diesem Bereich geschlossenen Eingrünung anzuordnen, um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern.

### 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 Geländeänderungen sind entsprechende Bauungskonzepte zu berücksichtigen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 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 weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente Teilflächen in dB(A)

Name	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	57	42
GE 2	59	44
GE 3	62	47
GE 4	68	53

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, Zus.}$ :

Tabelle 2: Zusatzkontingente  $L_{EK, Zus}$  Tag/Nacht für Richtungssektoren in dB(A)

Sektor	$L_{EK, Zus}$ Tag/Nacht
A	7
B	2
C	0
D	3
E	13

Mit dem Antrag auf Genehmigung bzw. Genehmigungsfreiheit ist von jedem anzusiedelnden Vorhaben bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben und Anlagen anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691/2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente ergeben, eingehalten werden.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691/2006-12 nicht überschreiten. Die Relevanzgrenze aus Ziffer 5 der DIN 45691/2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen 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. Derzeit wird im Auftrag der Gemeinde Guteneck im Rahmen eines wasserrechtlichen Antrags untersucht, inwieweit nach dem Merkblatt ATV-DKWK-M153 unter Berücksichtigung der angeschlossenen Flächen und dem zu erwartenden Verschmutzungspotenzial eine Regenwasserbehandlung für den Ortsteil Oberaich erforderlich ist. Dabei wird auch die geplante Bebauung einschließlich der befestigten Freiflächen berücksichtigt.

Aufgrund des absehbaren Handlungsbedarfs werden durch die Gemeinde Guteneck geeignete Regenwasserbehandlungsanlagen erstellt. Die Planungen werden mit den Genehmigungs- und Fachbehörden abgestimmt. Im Süden des Geltungsbereichs wird deshalb eine öffentliche Fläche für einen Regenklär- und -rückhalteteich ausgewiesen.

## 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 zwischenzulagern.

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 sowie für die Ausgleichs-/Ersatzflächen.

#### 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.

#### 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, 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.

### 10.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

#### 10.2.1 Allgemeines / Freiflächengestaltungspläne

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.

## 10.2.2 Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

### 10.2.2.1 Grünflächenanteil

Grundsätzlich sind im Baugebiet mindestens 15 % der privaten Flächen zu begründen.

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

### 10.2.2.2 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.

### 10.2.2.3 Eingrünung

Um das geplante Gewerbegebiet gegenüber der freien, un bebauten Landschaft einzugrünen, ist im Nordwesten gemäß der Plandarstellung eine geschlossene Hecke mit Anteilen baumförmiger Gehölze (mindestens 20 %) aus heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen.

Im Süden bzw. Südosten sind zur Eingrünung gemäß der Plandarstellung Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung heimischer und standortgerechter Arten oder Obsthochstämme zu pflanzen.

Im Südwesten ist auf den privaten Flächen eine Streuobstwiese anzulegen, im Randbereich zur freien Landschaft sind Hecken mit Anteilen baumförmiger Gehölze zu pflanzen, die der Eingriffskompensation dienen (siehe 10.2.2.4).

An der östlichen Gewerbegebietsgrenze sind bei Baumpflanzungen nur Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Pflege hat der Eigentümer durchzuführen. Ein gesetzlicher Grenzabstand gemäß Art. 47 ABGB von 2,0 m ist einzuhalten.

### 10.2.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 983 im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet durchzuführen. Festgesetzt wird 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 freien Landschaft sind zur Verbesserung der Einbindung in die landschaftliche Situation Hecken mit Anteilen baumförmiger Gehölze zu pflanzen. Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 30 % zu berücksichtigen.

Zulässig sind hier ausschließlich Bäume der 1. Wuchsordnung. Obstbäume sind hier nicht zulässig.

#### 10.2.2.5 Gehölzauswahl, Mindestpflanzqualitäten

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

##### 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 pyraster	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 in den Grundstücksrandbereichen:  
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 Gewerbegebietsgrenze sind bei Baumpflanzungen nur Bäume der zweiten Wuchsordnung zu pflanzen. Die Pflege hat der Eigentümer durchzuführen. Ein gesetzlicher Grenzabstand gemäß Art. 47 ABGB von 2,00 m ist einzuhalten.

## II. Begründung mit Umweltbericht

### 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

#### 1.1 Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Die Firma Uplifter GmbH & Co. KG, ein aufstrebendes Handels- und Dienstleistungsunternehmen im Bereich Glaslifte, Minikräne und Vakuumhebetchnik, ist in Oberaich 2 ansässig. Der Betrieb hat sich innerhalb der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude entwickelt, die z.T. entsprechend den betrieblichen Anforderungen umgebaut wurden.

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 Ausweisung des Gewerbegebiets Oberaich durch Aufstellung des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans. Die grundsätzliche Vorgehensweise wurde im Rahmen eines Fachstellengesprächs am 09.12.2009 am Landratsamt Schwandorf erörtert.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Guteneck weist im Ortsbereich Oberaich derzeit keine Art der baulichen Nutzung aus, der Bereich ist als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet. Da noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, wird der Ortsbereich Oberaich im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen (lediglich der landwirtschaftliche Betrieb im Süden wird nicht gewidmet). Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Im Nordwesten liegt eine Teilfläche des Geltungsbereichs von ca. 4.400 m<sup>2</sup> innerhalb der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald. Die Gemeinde Guteneck beabsichtigt, die Ausgliederung dieses Teilbereichs aus der Naturpark-Schutzzone zu beantragen.

#### 1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Ortsteil von Oberaich und erstreckt sich auf folgende Grundstücke: Flur-Nr. 973 und 975, sowie Teilflächen der Flur-Nr. 982/1, 983, 984 und 985 der Gemarkung Unteraich.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 20.315 m<sup>2</sup>.

#### 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 Flächen für die Landwirtschaft aus.

Mit der parallelen 3. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beabsichtigt die Gemeinde Guteneck die Anpassung des Flächennutzungsplans an die weiteren Planungsabsichten. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt derart, dass die Bereiche mit geplanter gewerblicher Bebauung als Gewerbegebiet (entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans), die übrigen Ortsbereiche als Dorfgebiet (außer dem landwirtschaftlichen Betrieb im Süden) ausgewiesen werden.

## 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, 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 ist bisher Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald).

### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarem Randbereich sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Strukturen erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13 e BayNatSchG gibt es ebenfalls nicht.

### **Schutzgebiete**

Im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt, wie bereits erwähnt, eine Teilfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> innerhalb der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald.

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“.

### **Derzeitige Nutzung, Topographie**

Der Geltungsbereich wird bereits derzeit mit Ausnahme des nordwestlichen Teils, der als Acker genutzt ist, von landwirtschaftlich und z.T. gewerblich geprägter Siedlungsfläche eingenommen. Im nordöstlichen Bereich findet man einen Obstgarten mit z.T. etwas älteren, z.T. jüngeren Obstgehölzen. Zwischen den Gebäuden sind z.T. befestig-

te (voll oder teilversiegelte Flächen), z.T. überwiegend spärlich bewachsene Freiflächen ausgeprägt.

Das Gelände ist mit durchschnittlich 5 % nach Südwesten geneigt.

### 3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Planungskonzeption

#### 3.1 Bauliche Nutzung

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

Folgende Gebäude sind zur Errichtung geplant:

- Bürogebäude unmittelbar westlich des bestehenden Wohnhauses
- Lagerhalle nördlich des bestehenden Wohnhauses
- Schulungsgebäude/Lagerhalle im Nordwesten (bisher unbebauter Bereich)

Die geplanten Gebäude weisen voraussichtlich 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss auf und haben eine Firsthöhe von max. 9 m. Lediglich bei dem im Grenzbereich an der Ostseite liegenden Gebäude 2 im GE 2 sind nur 2 Vollgeschosse und eine Firsthöhe von max. 7 m zulässig.

Das bestehende Wohnhaus und das teilweise bereits umgebaute Gebäude im zentralen bis westlichen Teil des Geltungsbereichs werden weiter genutzt.

Darüber hinaus werden voraussichtlich befestigte Freiflächen errichtet (u.a. Stellplätze für das Personal und Besucher).

#### 3.2 Gestaltung

Die Gestaltung innerhalb des Gewerbegebiets wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offen gelassen. Im Dachbereich werden lediglich zulässige Dachformen mit Dachaufbauten sowie An- bzw. Vorbauten und grundsätzliche Anforderungen an die Fassadengestaltung definiert.

#### 3.3 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 3891./02010-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 04.03.2010 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Bebauungsplangebiets quantifizieren zu können.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten  $L_{EK}$  einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente sich ergebenden Immissions-

kontingente  $L_{IK}$  als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente bedeuten, dass auf der Gewerbegebietsfläche eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit überwiegend uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

Die maßgeblichen Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 3891.0/2010-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 04.03.2010 zu entnehmen.

Ein Verzicht auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ist in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung der unteren Immissionsschutzbehörde bei Landratsamt möglich.

### 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 West- und Nordseite).

### 3.5 Erschließungsanlagen

#### 3.5.1 Verkehrserschließung und Stellflächen

Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über die auszubauende Erschließungsstraße und die Gemeindeverbindungsstraße nach Süden zur Staatsstraße St 2156.

Da lediglich der Gewerbebetrieb angebunden wird und ein Begegnungsverkehr in der Regel nicht zu erwarten ist, wird eine maximale Ausbaubreite der Erschließungsstraße von 5,50 m festgesetzt.

Die bisherige Erschließung der landwirtschaftlichen Flur im Nordwesten (Flur-Nr. 973, 984) wird entsprechend umgelegt.

Im Süden entfällt der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil der Flur-Nr. 982/1 als öffentlicher Weg. Dieser Abschnitt soll, da der Weg keine Erschließungsfunktion für Dritte aufweist, in einem gesonderten Verfahren eingezogen werden.

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.

Im ca. 35 m Entfernung zum Geltungsbereich existiert ein Überflurhydrant mit einem Löschwasserdargebot von 96 m<sup>3</sup>/h. Unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs gibt es außerdem einen Unterflurhydranten mit einem Löschwasserdargebot von 48 m<sup>3</sup>/h. Die Standorte der beiden Hydranten sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

### 3.5.3 Abwasserentsorgung

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 nach der Prüfung gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 voraussichtlich Handlungsbedarf besteht. Der bestehende, bereits seit längerer Zeit nicht mehr gespannte und trocken gefallene Teich auf Flur-Nr. 977 soll zurückgebaut werden.

### 3.5.4 Strom- und Gasversorgung, Freileitungen

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern über die bestehenden Trassen sichergestellt.

Eine Gasversorgung gibt es in Oberaich nicht.

Im äußersten nordwestlichen Randbereich verläuft über den Geltungsbereich eine 20 kV-Freileitung der E.ON Bayern AG.

### 3.5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsanschlüsse sind bereits vorhanden.

Durch die Firma mvox werden derzeit die Voraussetzungen für eine schnelle Internetnutzung geschaffen.

### 3.5.6 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind 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 Bebauungsplan

Entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung durch die Firma Uplifter wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Da die Firma Uplifter im Bereich Handel, Dienstleistungen 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 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß 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 Firsthöhe) definiert.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden in Absprache mit dem Landratsamt Schwandorf 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 bautechnisch erforderlich ist, sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, Stützmauern jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,0 m. Bei der Errichtung von Gebäuden in bewegtem Gelände sind Bebauungskonzepte zu realisieren, die der Geländesituation gerecht werden und dazu beitragen, Veränderungen des natürlichen Geländes auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

##### 4.2 Grünordnung

Um die Flächenversiegelung zu begrenzen, sind untergeordnete und gering belastete Verkehrsflächen mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Nachdem sich aus der aktuellen Untersuchung nach ATV-DVWK M153 unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Entwicklung voraussichtlich eine entsprechende Anforderung ergibt, werden die anfallenden Oberflächenwässer in einem Regenrückhalte- bzw. -klärteich behandelt. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Größe basiert auf einer detaillierten Berechnung der Dimensionierung im Rahmen der wasserrechtlichen Beantragung.

Um einen auch optisch wirksamen Grünanteil entsprechend der Lage des Gewerbegebiets im dörflichen Bereich zu sichern, sind im Geltungsbereich 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 Süden zur freien Landschaft mit gewisser Fernwirkung) eine ausreichende

Eingrünung der zulässigen baulichen Anlagen. Dementsprechend ist im Nordwesten die Pflanzung einer durchgehenden Hecke mit Anteilen baumförmiger Gehölze und im Süden eine Baumreihe zur Pflanzung festgesetzt. Empfohlen wird, bei der Baumreihe Obstbäume als Hochstämme zu verwenden, die ein typisches Element dörflicher Randbereiche darstellen.

Im Südwesten sind eine größere Streuobstwiese aus Hochstämmen bewährter, robuster Sorten und im Randbereich Hecken mit Anteilen baumförmiger Gehölze geplant. Diese dienen 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 – vor allem die Beseitigung des Obstbaumbestandes und die bauliche Beanspruchung eines Ackers – durch fachlich sinnvolle Maßnahmen unmittelbar vor Ort kompensiert 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

Abgesehen vom nordwestlichen und nördlichen Bereich ist bereits ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs teil- oder vollversiegelt. Diese Bereiche werden nicht mehr als Eingriffsfläche angesetzt (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation). Ebenfalls nicht als Eingriffsfläche gerechnet werden die breiteren Grünstreifen in den Randbereichen des Baugebiets und die Flächen für den Regenrückhalte- bzw. -klärteich, da auf diesen keine nachteiligen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand herbeigeführt werden.

Als Eingriffsfläche herangezogen werden deshalb:

- alle baulich überprägten Ackerflächen
- alle baulich überprägten Grünflächen im Bereich der derzeitigen Hoffläche
- die Obstwiese im Norden des Geltungsbereichs

Die Eingriffsfläche beträgt demnach 7150 m<sup>2</sup>.

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

- Gebiete geringer Bedeutung:

Acker (4530 m<sup>2</sup>), teilweise bewachsene Hof- und Randflächen (1180 m<sup>2</sup>),  
(Kategorie I): 5710 m<sup>2</sup>

- Gebiete mittlerer Bedeutung:

Obstwiese (Kategorie II): 1440 m<sup>2</sup>

*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:  
 $5710 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.284 \text{ m}^2$

- Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II),  
Typ A (Faktor 0,8-1,0)

- heranzuziehender Faktor 0,8
- erforderliche Ausgleichsfläche:  
 $1440 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.152 \text{ m}^2$

**Gesamte erforderliche Ausgleichsfläche: 3.436 m<sup>2</sup>**

Begründung der angesetzten Kompensationsfaktoren:

Vermeidungsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall projektbedingt nur in sehr begrenztem Maße möglich. Die bestehenden Möglichkeiten werden aber weitgehend ausgeschöpft. Deshalb sowie aufgrund der geringen Wertigkeit ist eine Heranziehung eines Faktors von 0,4 für die Gebiete geringer Bedeutung gerechtfertigt. Ein Faktor von 0,3 kann aufgrund der Landschaftsbildbeeinträchtigungen und der Störung des dörflichen Charakters nicht angesetzt werden.

Für die Gebiete mittlerer Bedeutung wurde aufgrund der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen der untere Faktor von 0,8 angesetzt.

*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 Südwestrand des Gewerbegebiets auf einer Fläche von ca. 3.436 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 983 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 vorgesehen. Im Randbereich ist eine Heckenpflanzung vorgesehen.

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 der Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Vorhaben weist folgende wesentliche Kennwerte auf:

- Geltungsbereich:	20 676 m <sup>2</sup>
- Eingriffsfläche:	7 150 m <sup>2</sup>
- davon bereits teil- oder vollversiegelt (Wege, Hofflächen, Gebäude):	5 935 m <sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich und privat:	3 795 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche:	3 436 m <sup>2</sup>
- GRZ 0,8	
- Höhe der Gebäude bis 7,0 bis 9,0 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 überwiegend nur intensiv landwirtschaftlich genutzte oder vorbelastete Standorte beansprucht werden. Nur in relativ geringem Umfang werden mit dem Obstbestand etwas höherwertigere Bereiche überplant.

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
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; 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 Kaltluftabfließbahnen), 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 Landschaft und Erholung liegt der Geltungsbereich wie die gesamte Ortslage Oberaich in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, der nordwestliche Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald).

##### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Im Planungsbereich gibt es keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope. Auch nach Art. 13 d (1) und 13 e BayNatSchG geschützte Biotope bzw. Lebensstätten 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, ist der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs in einem Umfang von ca. 4.400 m<sup>2</sup> Bestandteil der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald. Die Gemeinde Guteneck beabsichtigt, die Herausnahme dieses als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzten Teilbereichs aus der Schutzzone zu beantragen.

### **Landschaftsplan**

Für den Obstbaumbestand innerhalb des Geltungsbereichs ist folgendes Ziel formuliert: „Erhaltung des historisch gewachsenen Ortsrandgefüges Hof/Haus/Garten/Obstwiese.“

## 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 nach Südwesten geneigt und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 495 und 510 m NN.

Die durchschnittliche Neigung liegt bei ca. 6 %.

#### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt Nabburg wird der Bereich um Oberaich von Biotit-Plagioklas-Gneisen eingenommen. Der südlich des Geltungsbereichs beginnende und sich in südwestliche Richtung erstreckende Talzug besteht aus Fließerden.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte sind stark lehmige Sande ausgebildet, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe einzustufen sind. Größere Teilflächen (ca. 6000 m<sup>2</sup>) sind bereits versiegelt oder überbaut.

## **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 (östlicher, verrohrter Oberlauf).

Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. findet man im Geltungsbereich nicht.

Detaillierte Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Im Planungsbereich selbst dürften die Grundwasserspiegel unterhalb der durch die zu erwartenden Baumaßnahmen aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegen.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

## **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation ist der Eichen-Tannen-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 durch den bestehenden Betrieb der Firma Uplifter und eine ortsansässige Schreinerei hervorgerufenen Emissionen werden keine relevanten Auswirkungen hervorgeufen.

Der nordwestliche Geltungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ansonsten besteht bereits eine gewerblich genutzte Parzelle bzw. die frühere landwirtschaftliche Hofstelle. Der Obstgarten ist derzeit nicht oder extensiv genutzt und stellt ein typisches dörfliches Element dar.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **Auswirkungen**

Begleitend zum Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der Emissionskontingente  $L_{EK}$  mit Zusatzkontingenten ermittelt werden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Unter Einhaltung dieser Schalleistungspegel sind keine



nachteiligen Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten (siehe ausführliche Darstellungen in der schalltechnischen Untersuchung).

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

Durch die Bebauung und die Errichtung des Regenrückhalte- und -klärteichs gehen ca. 0,7 ha intensiv nutzbare Fläche für die landwirtschaftliche Produktion verloren (Acker, Grünland).

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 auch Bestandsplan Nutzungen und Vegetation)

Der nordwestliche Geltungsbereich ist als Acker intensiv genutzt.

Darüber hinaus verlaufen zwei Feldwege durch das Gebiet, die umgelegt bzw. in einem Abschnitt nach dem BayStrWG eingezogen werden sollen.

Ein erheblicher Teil des Geltungsbereiches wird vom bestehenden Gewerbebetrieb bzw. der landwirtschaftlichen Hofstelle eingenommen. Gebäude, die bereits gewerblich genutzt werden oder um- bzw. rückgebaut werden, und unterschiedlich befestigte Teilflächen prägen diesen Bereich. Dazwischen und in den Randbereichen findet man bereichsweise Grünflächen, die als meso- bis eutrophe Grasfluren ausgebildet sind, und teils ruderal geprägt sind.

Der nördliche Teil der Hofstelle in einem Umfang von ca. 1440 m<sup>2</sup> wird von einer Obstwiese mit einigen mittelalten, teils jüngeren Obstbäumen eingenommen. Darüber hinaus findet man 2 ältere Haseln. Der Wiesenbestand ist ruderal geprägt. Am Ostrand zum Nachbargrundstück hin steht eine etwas ältere, mehrstämmige Hasel.

Im südlichen Grundstücksrandbereich findet man einzelne jüngere Gehölze. An einer Stelle im äußersten Süden steht eine einzelne etwas ältere Kirsche. Darüber hinaus stocken im mittleren Teil des Geltungsbereichs einzelne etwas ältere Bäume (ebenfalls überwiegend Obstbäume einschließlich Walnuß- und Kirschbäume), die jedoch nur in geringem Maße als Lebensraum von Bedeutung sind. Der Bereich des geplanten Regenrückhalte- bzw. -klärteichs wird derzeit als Grünland intensiv genutzt.

Insgesamt betrachtet sind die schutzgutbezogenen Qualitäten im Geltungsbereich relativ gering. Lediglich der Obstbaumbestand im Norden ist von mittlerer Bedeutung. Abgesehen von dem Acker im Nordwesten und dem Grünland sind praktisch alle Teile des Geltungsbereichs bereits relativ stark anthropogen geprägt.

### **Auswirkungen**

Durch die Realisierung des Gewerbegebiets, die sukzessiv über mehrere Jahre erfolgen soll, werden im Nordwesten die landwirtschaftlichen Flächen und im Norden der Obstbaumbestand überbaut bzw. versiegelt. Der Acker weist nur geringe, der Obstgarten mittlere Lebensraumqualitäten auf. Die Bäume haben aufgrund ihres niedrigen bis mittleren Bestandsalters keine Baumhöhlen und ähnliche Lebensraumstrukturen. Dennoch haben die Gehölzstrukturen eine gewisse Bedeutung als Lebensraum gemeiner

Arten, z.B. der Vögel, sowie für den Verbund der Gehölzlebensräume zwischen den Wäldern im Osten und Westen von Oberaich.

Die projektbedingte Verschlechterung der Lebensraumqualität wirkt sich jedoch nur unmittelbar vor Ort aus. Strukturen von überörtlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Betriebsbedingte Störungen, die sich nennenswert über den Vorhabensbereich selbst hinaus auswirken, werden nicht hervorgerufen.

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen auf den Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen entstehen mittelfristig Lebensraumstrukturen, die als Lebensraum sowie für den örtlichen Biotopverbund eine gewisse Bedeutung aufweisen werden.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit aufgrund der Vorbelastungen durch den bestehenden Betrieb bzw. die Hofstelle relativ gering (bis mittel).

#### 5.2.4 Schutzgut Landschaft

##### **Beschreibung der derzeitigen Situation**

Der Geltungsbereich ist derzeit bereits stark anthropogen geprägt. Gebäude und befestigte Freiflächen bestimmen die visuelle Wahrnehmung.

Der Obstbaumbestand im Norden des geplanten Gewerbegebiets bereichert das Orts- und Landschaftsbild.

Die in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen wie die angrenzenden landschaftlichen Bereiche keinerlei gliedernde Strukturen auf.

Gegenüber der südwestlichen Richtung weist das Gebiet eine relativ große Fernwirkung auf. Die geplante Eingrünung durch die Anlage einer Streuobstwiese und die Pflanzung von Hecken, die zugleich der Eingriffskompensation dienen, und die sonstigen Pflanzungen ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Die Erholungseignung des Gebiets ist als gering bis durchschnittlich zu bezeichnen. Durchgehende Wegeverbindungen existieren nicht, so dass das Gebiet keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweist.

##### **Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung wird die Baustruktur im Bereich des bestehenden Betriebes bzw. der landwirtschaftlich geprägten Hofstelle etwas verdichtet, die dörflich-landwirtschaftliche Prägung der Bebauung wird zugunsten einer gewerblichen Prägung zurückgehen. Der Anteil vollversiegelter Flächen wird in diesem Teil gegenüber den derzeit dominierenden teilversiegelnden Flächen voraussichtlich etwas zunehmen (so weit derzeit absehbar), jedoch in einem Maße, dass sich dies auf die Schutzgüter nur unwesentlich auswirkt.

Im Bereich des Obstbaumbestandes und der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche wird der Orts- und Landschaftscharakter jedoch grundlegend verändert. Der landschaftliche Eindruck geht vollständig verloren, die unmittelbare anthropogene Prägung wird hier nach Realisierung der Bebauung für den Einzelnen spürbar.

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

Auswirkungen auf die Erholungseignung sind ohne nennenswerte Bedeutung. Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit unter Berücksichtigung der geplanten umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen vergleichsweise gering.

#### 5.2.5 Schutzgut Boden

##### **Beschreibung der derzeitigen Situation**

Auf einem erheblichen Teil der Fläche des Geltungsbereichs ist der Boden bereits mehr oder weniger stark überprägt (ca. 6000 m<sup>2</sup>). Voll- und teilversiegelte Flächen sind dominierend.

Im Bereich des Obstgartens und der landwirtschaftlich genutzten Flächen dürften weitgehend unveränderte Bodenprofile kennzeichnend sein. Stark lehmige Sande sind hier ausgeprägt.

##### **Auswirkungen**

Im Bereich der bestehenden Hofstelle bzw. des Gewerbebetriebes wird das bereits erheblich vorbelastete Schutzgut in geringem Maße weiter nachteilig verändert. Inwieweit es hier tatsächlich zu einer nennenswerten Zunahme der Versiegelung kommt, ist, da noch keine detaillierten Baukonzepte vorliegen, derzeit schwer abschätzbar. Ob es zu einem Ausbau einer asphaltierten Zufahrtsstraße, wie in der Planzeichnung dargestellt, kommt, steht ebenfalls noch nicht fest. Wenn überhaupt, wird das Ausmaß der nachteiligen Veränderungen jedoch gering sein.

Im Bereich des Obstbaumbestandes und der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird, wie bei jeder Bauflächenausweisung, auf größeren, bisher weitgehend unveränderten Flächen der Boden überbaut, versiegelt oder überformt. Die Bodenversiegelung ist naturgemäß die stärkste Form der Bodenüberprägung, da dadurch die Bodenfunktionen praktisch vollständig verloren gehen. Soweit möglich, werden maximal teilversiegelnde Beläge für die Befestigung der Freiflächen verwendet.

Seltene Böden sind nicht betroffen.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut auf Teilflächen zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die Eingriffserheblichkeit ist auch aufgrund der relativ geringen Dimensionen der geplanten baulichen Entwicklung vergleichsweise 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.

Durch die bestehende Versiegelung auf größeren Teilflächen ist die Grundwasserneubildung bereits derzeit beeinträchtigt.

### **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 sind jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Gebietsgröße überschaubar. 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**

Ein möglicherweise, durch die Errichtung der Gebäude in geringfügigem Maße hervorgerufener Kaltluftstau wirkt sich aufgrund der Gebäudestruktur nicht nennenswert auf die oberhalb angrenzende Bebauung aus.

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Obstwiese 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 Tatsache, dass umliegend noch ausgedehnte, unbebaute Flächen zur Verfügung stehen, wenig gravierend.

Luftgetragene Immissionen werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr in einem für den Einzelnen nicht spürbaren Ausmaß erhöht.

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.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die landwirtschaftliche Fläche und der Obstbaumbestand in der bisherigen Art bestehen bleiben.

Eine andere Art der Bebauung außer einer Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude scheidet nach gegenwärtigen Erkenntnissen aus.

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.

Soweit möglich, wird die bestehende Gebäudesubstanz weiter genutzt. Um den Gewerbebetrieb in der geplanten Weise weiter entwickeln zu können, ist jedoch die beabsichtigte Bebauung zwingend Voraussetzung.

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 Begrünungsmaßnahmen (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 Faktoren im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden können.

5.4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 3.436 m<sup>2</sup>. Der erforderliche Ausgleich wird durch die Anlage einer Streuobstwiese im Südwesten des Geltungsbereichs und Pflanzung einer Hecke auf einer Fläche von ca. 3.436 m<sup>2</sup> erbracht.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Betrieb der Firma Uplifter soll 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 09.12.2009 diskutiert. Die nunmehr gewählte Vorgehensweise in Form der Aufstellung des vorliegenden Bauungsplans mit Ausweisung eines 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 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 Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen; insbesondere Überwachung der Realisierung der Randeingrünung im Nordwesten, Westen und Süden des Baugebiets
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

#### 5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Guteneck plant die Aufstellung des Bauungsplans mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet Oberaich auf einer Fläche des Geltungsbereichs von 2,03 ha.

Die Untersuchungen belegen einige, wenn auch insgesamt vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Eingriffserheblichkeiten sind überwiegend gering, beim Schutzgut Pflanzen und Tiere aufgrund der Beanspruchung des Obstbaumbestandes gering bis mittel.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen vor Ort kompensiert.

## 6. Spezielle artenschutzrechtliche 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) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BayNatSchG ausgelöst werden bzw. der Art. 6a Abs. 2 Satz BayNatSchG einschlägig ist.

### **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten nach nationalem Recht**

Zu betrachten sind Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Artenschutzrechtliche Verbote bei den Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und Lebensraumsprüche auszuschließen.

Bezüglich der Tierarten des Anhangs IV ist die Situation wie folgt zu bewerten:

#### *Fledermäuse*

Schädigungsverbote werden nicht ausgelöst, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt werden. Bei den Bestandserhebungen vor Ort wurden die zu fällenden Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Rindenspalten u.a. potenziellen Quartieren untersucht. Es wurden keine geeigneten Strukturen festgestellt. Auch die um- oder rückzubauenden Gebäude, die derzeit noch bestehen, weisen keine für Fledermäuse geeigneten Quartiere auf. Der Bereich des Obstbaumbestandes kann Bestandteil des Jagdgebiets von Fledermäusen sein. Nachweise von Fledermausvorkommen gibt es in Oberaich nicht. Der betroffene Bestand ist derart klein, dass dieser mit Sicherheit keine essentielle Bedeutung als Jagdlebensraum von Fledermäusen hat, so dass auch Störungsverbote auszuschließen sind. Tötungsverbote werden durch die erforderliche Rodung von Gehölzen und den Rück- bzw. Umbau von Gebäuden nicht ausgelöst, da keine Baumhöhlen u.a. Quartiere (auch in oder an Gebäuden) vorhanden sind. Kollisionsbedingte Tötungen spielen keine Rolle. Insgesamt werden damit bei den Fledermäusen keine Verbotstatbestände ausgelöst.

#### *Sonstige Säugetiere*

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und der Lebensraumsprüche der Anhang IV-Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

#### *Europäische Vogelarten*

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor.

Angesichts der Strukturierung im Gebiet können lediglich gemeine Vogelarten der intensiv genutzten Kulturlandschaft und typische siedlungs-(dorf)-gebundene Arten vorkommen. Der Obstbaumbestand kann zwar für einige Arten als Brut- und v.a. als Nahrungslebensraum von Bedeutung sein. Alleine aufgrund der relativ geringen Größe, der hohen Flexibilität der Arten bei der Auswahl der Nahrungsreviere und der weiterhin gegebenen Verfügbarkeit vergleichbarer Strukturen im Dorfbereich sowie der umgebenden Landschaft kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Schädigungsverbote die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in jedem Fall im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und sich hinsichtlich der Störungsverbote der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die geplanten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Randbereichen des Gewerbegebiets vergleichbare Strukturen mittelfristig wieder geschaffen werden.

Tötungsverbote werden aufgrund der Durchführung von Gehölzrodungen in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02. (außerhalb der Brut- und Hauptaktivitätszeit) entsprechend Art. 13 e BayNatSchG und der nicht zu erwartenden kollisionsbedingten Verluste ebenfalls nicht ausgelöst.

Damit werden auch bei den Europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst.

#### *Bestand und Betroffenheit von Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen*

Diese ausschließlich nach nationalem Recht geschützten Arten kommen aufgrund ihrer bekannten Verbreitungsgebiete und Lebensraumansprüche nicht im Gebiet vor, so dass eine Prüfung, inwieweit § 6a Abs. 2 BayNatSchG einschlägig ist, nicht erforderlich ist.

### **Zusammenfassung**

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung o.ä. ist nicht erforderlich.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Realisierung der durch den vorliegenden Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Bebauung einschließlich der Gestaltung der Freiflächen erfolgt sukzessive entsprechend den betrieblichen Planungen der Firma Uplifter über mehrere Jahre. Die erforderlichen Erschließungs- und festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstige begleitende Maßnahmen werden ebenfalls sukzessive durchgeführt.



8. Flächenbilanz

- Größe des Geltungsbereichs:	20.315 m <sup>2</sup>
- öffentliche Straßen- und Wegefläche einschließlich Begleitgrün:	1.448 m <sup>2</sup>
- überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude gemäß planlicher Festsetzung:	9.001 m <sup>2</sup>
- überbaubare Grundstücksfläche gesamt gemäß planlicher Festsetzung:	11.628 m <sup>2</sup>
- Grünfläche gemäß planlicher Festsetzung (öffentlich und privat):	3 795 m <sup>2</sup>
- Ausgleichs-/Ersatzflächen:	3 436 m <sup>2</sup>