

Markt Lauterhofen

Landkreis Neumarkt

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

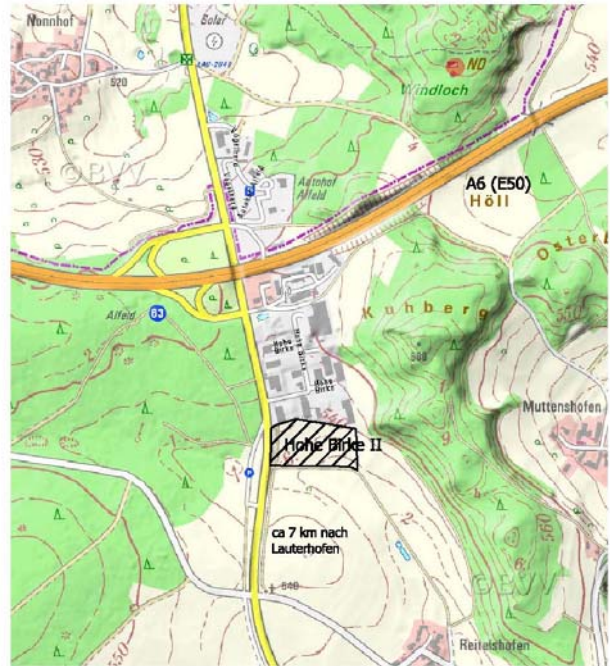


1. Änderung Gewerbegebiet „Hohe Birke II“

an der BAB A6

Textteil (mit Begründung)

Endfassung
vom 04. Juli 2019



Lageplan unmaßstäblich (Bayern-Atlas [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/))

Ausgefertigt:

Lauterhofen, den (Siegel)

.....
1. Bürgermeister

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

www.renner-consult.de info@renner-consult.de

Projekt-Nr. 02816-390-3

Gliederung

1.	Hinweise.....	3
1.1	Telekommunikation.....	3
1.2	Denkmalschutz	3
1.3	Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	3
1.4	Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser	4
1.5	Abwehrender Brandschutz.....	5
2.	Begründung.....	7
2.1	Anlass.....	7
2.2	Rechtsgrundlagen.....	8
2.3	Lage des Baugebietes	8
2.4	Geltungsbereich	9
2.5	Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet	10
2.6	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)	11
2.7	Alternativen, Nullvariante	12
2.8	Hinweise zum Umweltbericht	13
2.9	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....	13
2.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	14
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
3.1	Vermeidung und Verringerung.....	15
3.2	Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ – Endfassung vom 26. Jan. 2017.....	7
Abbildung 2:	Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ – 1. Änderung, Entwurf vom 09. Mai 2019.....	8
Abbildung 3:	Lage des Baugebietes (mit Höhenlinien)	9
Abbildung 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP).....	10
Abbildung 5:	Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ – 1. Änderung, Alternativplanung zum Entwurf vom 09. Mai 2019	12
Abbildung 6:	Eingriffsflächen	16

Datei: 3__Textteil__1.Änd_GE_04Juli2019.docx

Festsetzungen beziehungsweise Hinweise sind zu finden am Planteil zur vorliegenden Änderung und auf den folgenden Seiten.

1. Hinweise

1.1 Telekommunikation

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

1.2 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

1.3 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Beleuchtung soll nur durch insektenfreundliche Leuchtmittel erfolgen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollte zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten: Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (siehe auch Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

1.4 Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser

Das Bauvorhaben und die Ausgleichsflächen befinden sich im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen dem natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Aufgrund der Hanglage ist grundsätzlich mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird.

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände sowie eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

1.5 Abwehrender Brandschutz

Hinweis zur Erschließungsplanung:

Soweit der Regenrückhalteteich einen Auslauf oder Überlauf in eine Vorflut erhalten soll, so ist das Auslaufbauwerk so auszubilden, dass eine Absperrung zum Zweck der Rückhaltung von kontaminiertem Löschwasser leicht möglich ist. Ggf. kann es sinnvoll sein, die Absperrereinrichtung bereits am Absetzschacht vorzusehen um die Rückhaltung bereits im Kanalnetz zu ermöglichen.

2. Begründung

2.1 Anlass

Der Marktrat des Marktes Lauterhofen hat am 26.01.2017 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Hohe Birke II“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.03.2017.

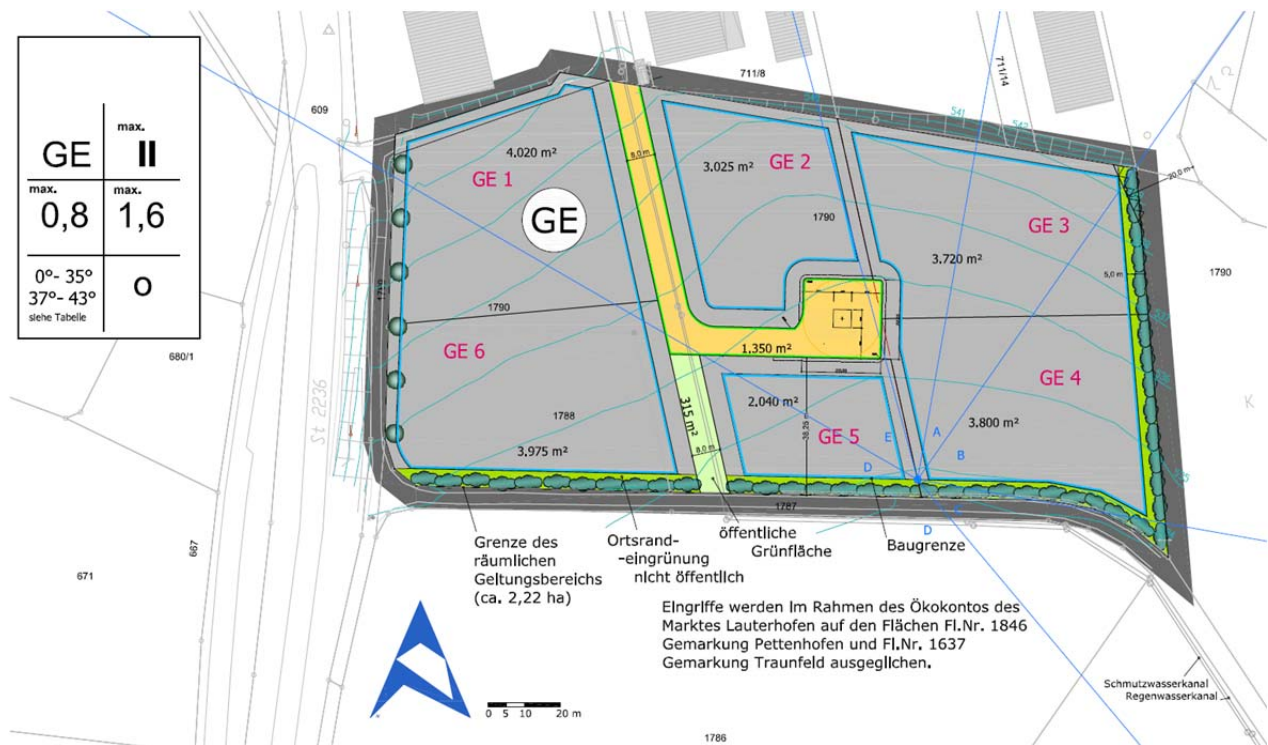


Abbildung 1: Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ – Endfassung vom 26. Jan. 2017

Der Änderungsbeschluss erfolgte am 11.04.2019 aus folgenden Gründen:

Da keine externen Flächen für einen Regenrückhalteteich zu erhalten sind und die ursprünglich angedachten Rückhaltungen auf den Gewerbeparzellen nicht gewünscht sind, ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft auf der mittleren, unteren Parzelle des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich (entspricht Kontingentfläche GE 5 aus dem Immissionsschutzgutachten).

In der vorliegenden 1. Änderung für das Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ sollen am rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Abbildung 1) Änderungen erfolgen, welche die Grundzüge der Planung im Sinne von § 13 BauGB nicht berühren (siehe Abbildung 2):

- Rücknahme von Gewerbeflächen (Rücknahme Teilfläche Kontingentfläche GE 5),
- Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit Regenrückhalteteich (RRT) im Süden des GE (bisher Teilfläche Kontingentfläche GE 5),
- Verlegung des Wendehammers in südliche Richtung mit mittiger Zufahrt,
- Anlage einer Stellfläche für eine E-Tankstelle.

Die 1. Änderung für das Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ sieht zudem bei der Gewerbefläche, die der Kontingentfläche GE 2 entspricht, eine weitere Unterteilung vor (GE 2a und GE 2b), da aktuell Interesse an einer 1.000 m² großen Fläche in diesem Bereich besteht.

Es entstehen somit zwei Grundstücke mit folgenden Flächengrößen:
Teilfläche 2a mit 1.000 m², sowie Teilfläche 2b mit 2.245 m².

Die im Bebauungsplan dargestellten (geplanten) Parzellengrenzen stellen hierbei keine Festsetzungen dar, die (Immissionsschutz-) Kontingente für die einzelnen Flächen sind im Zuge der Baueingabeplanung zu überprüfen / neu zu berechnen.

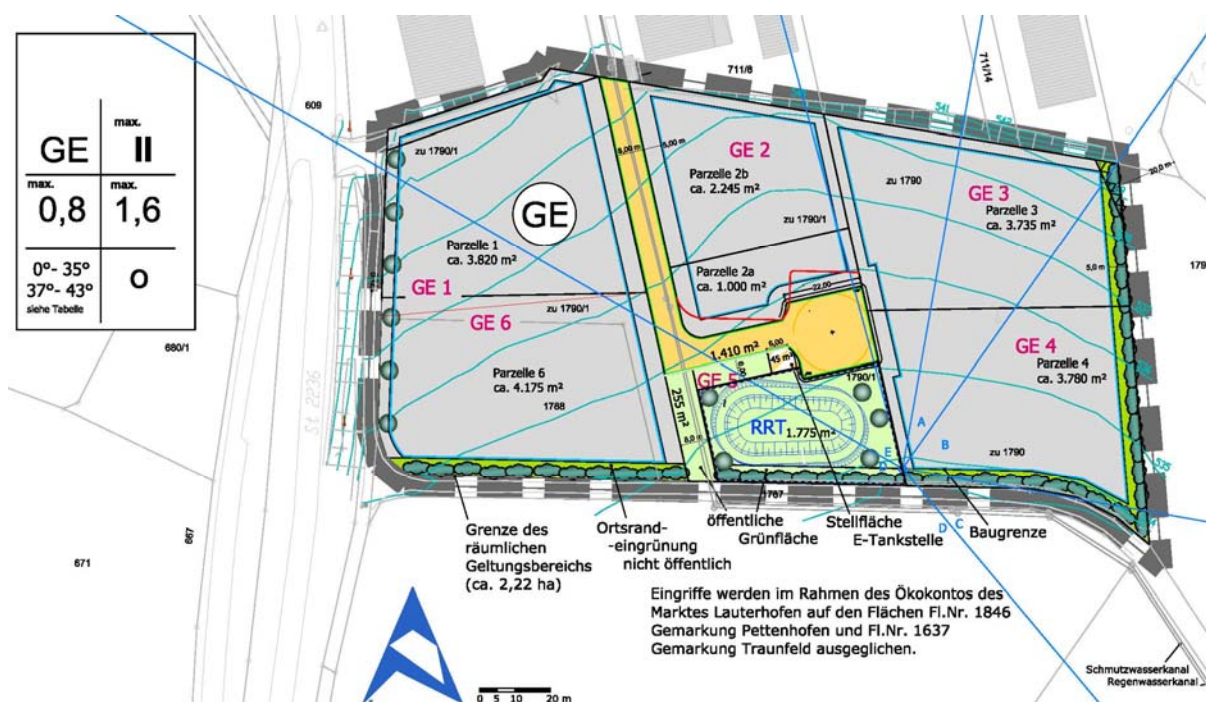


Abbildung 2: Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ – 1. Änderung, Entwurf vom 09. Mai 2019

2.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

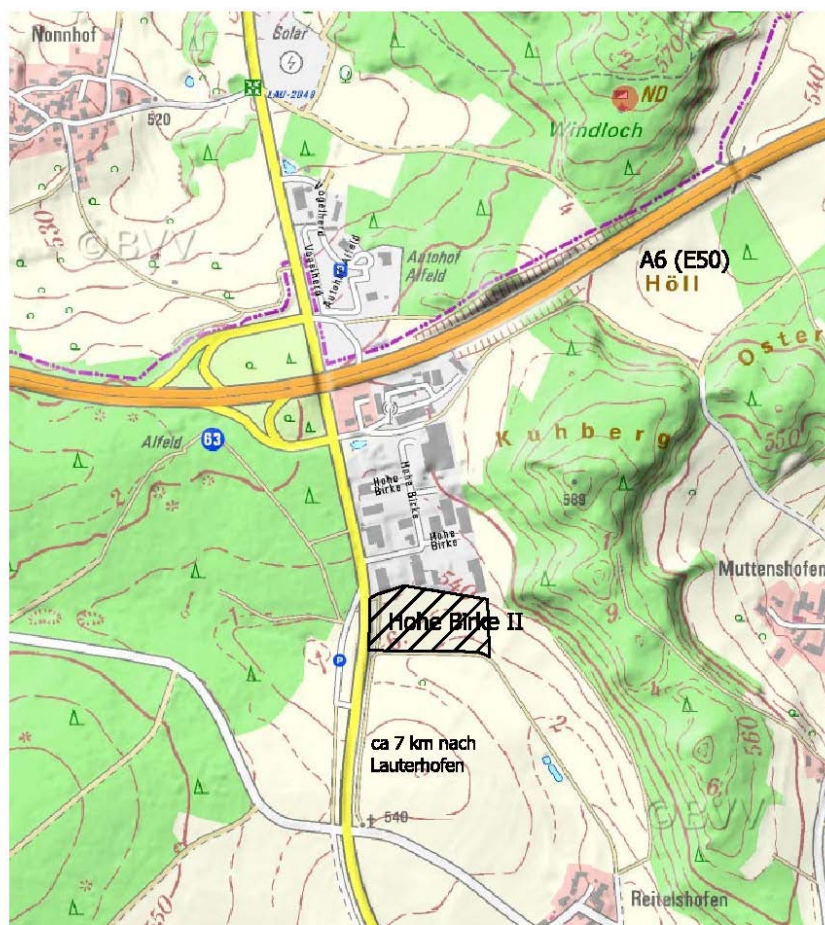
2.3 Lage des Baugebietes

Das Gebiet liegt ca. 7 km nördlich von Lauterhofen südlich der BAB A6.

Das geplante Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung ist vorgesehen.

Anfang Mai 2019 gab es Bewerber für drei der Flächen, davon einer mit baldmöglichsten Baubeginn.



Lageplan unmaßstäblich (Bayern-Atlas [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/))

Abbildung 3: Lage des Baugebietes (mit Höhenlinien)

2.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Gebertshofen mit der Flurnummern 1788, 1789, 1790/1 sowie Teilflächen der Flurnummer 1790. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 22.240 m² (ca. 2,22 ha).

Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Gebertshofen umgrenzt:

Nördlich grenzen die Flurstück-Nr. 676/1, 711/7, 711/8, 711/3, 711/14 und 1812 an; östlich grenzt eine Teilfläche von Flurstück-Nr. 1790 an; südlich grenzt Flurstück-Nr. 1787 an, und westlich grenzt eine Teilfläche von Flurstück-Nr. 1789 an.

2.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan¹ (FNP) ist der Bereich, der als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt werden soll, bereits als solches dargestellt - siehe Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht erforderlich.

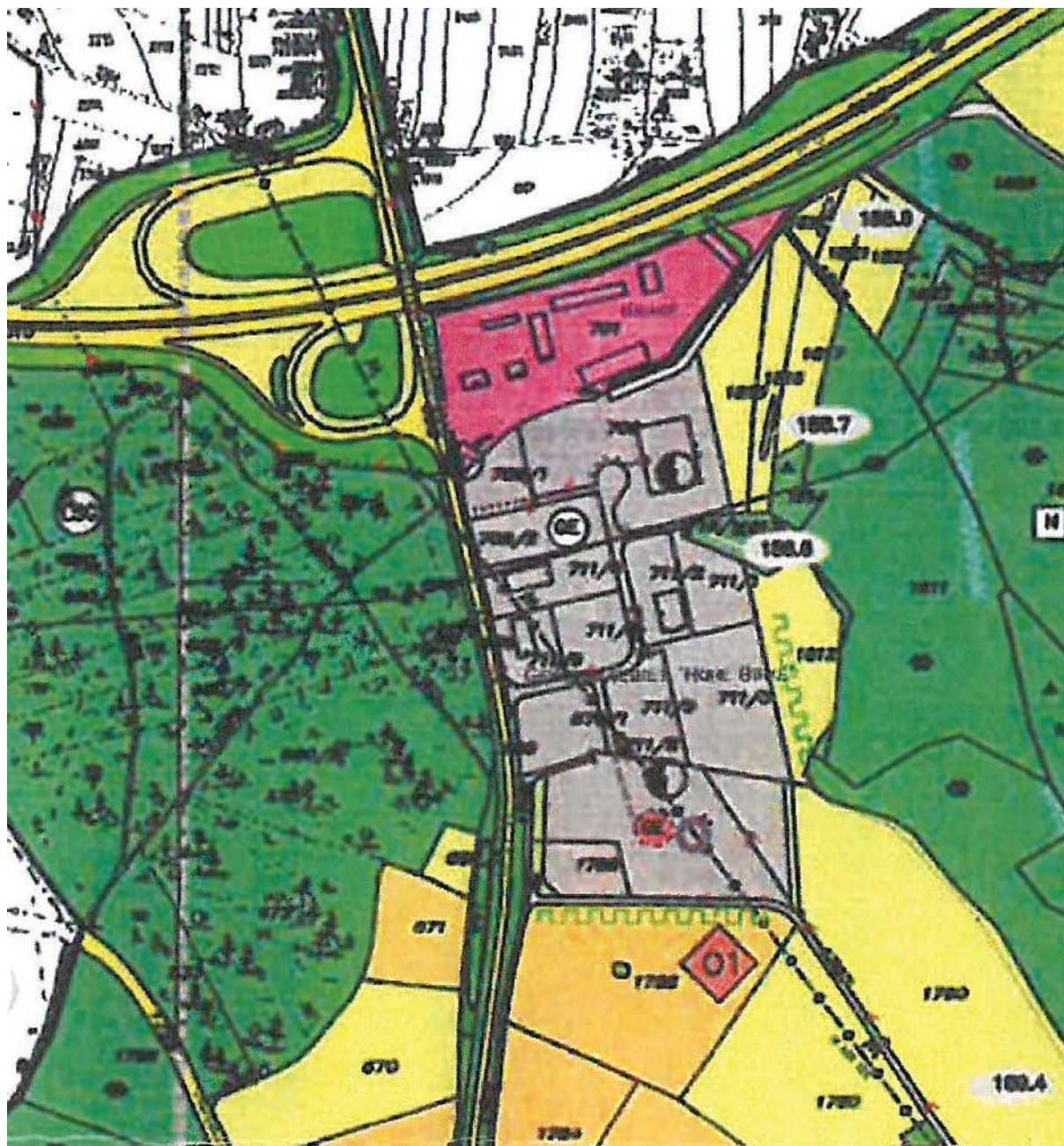


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

¹ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Lauterhofen

2.6 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Die 1. Änderung des Gewerbegebietes „Hohe Birke II“ kann **im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt werden, da durch die Änderung keine Grundzüge der Planung berührt werden.

Die 1. Änderung sieht eine Rücknahme von Gewerbeflächen zugunsten der Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Regenrückhalteteich (RRT) sowie die Verlegung des Wendehammers vor.

„(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Der Verfahrensvermerk ist auf dem Planblatt der Endfassung des Bauleitplans aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss über die Ausfertigung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans).

2.7 Alternativen, Nullvariante

Als Alternativen zur Änderung des Bebauungsplans „Hohe Birke II“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Wenn das Baugebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung des Ackers fortgeführt würde. Da der Bedarf nach Gewerbeflächen dann nicht gedeckt werden kann, gehen Arbeitsplätze verloren oder die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen wird nötig, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

2. Alternative zum Entwurf: Verlegung des Wendehammers in südliche Richtung mit Zufahrt im Norden

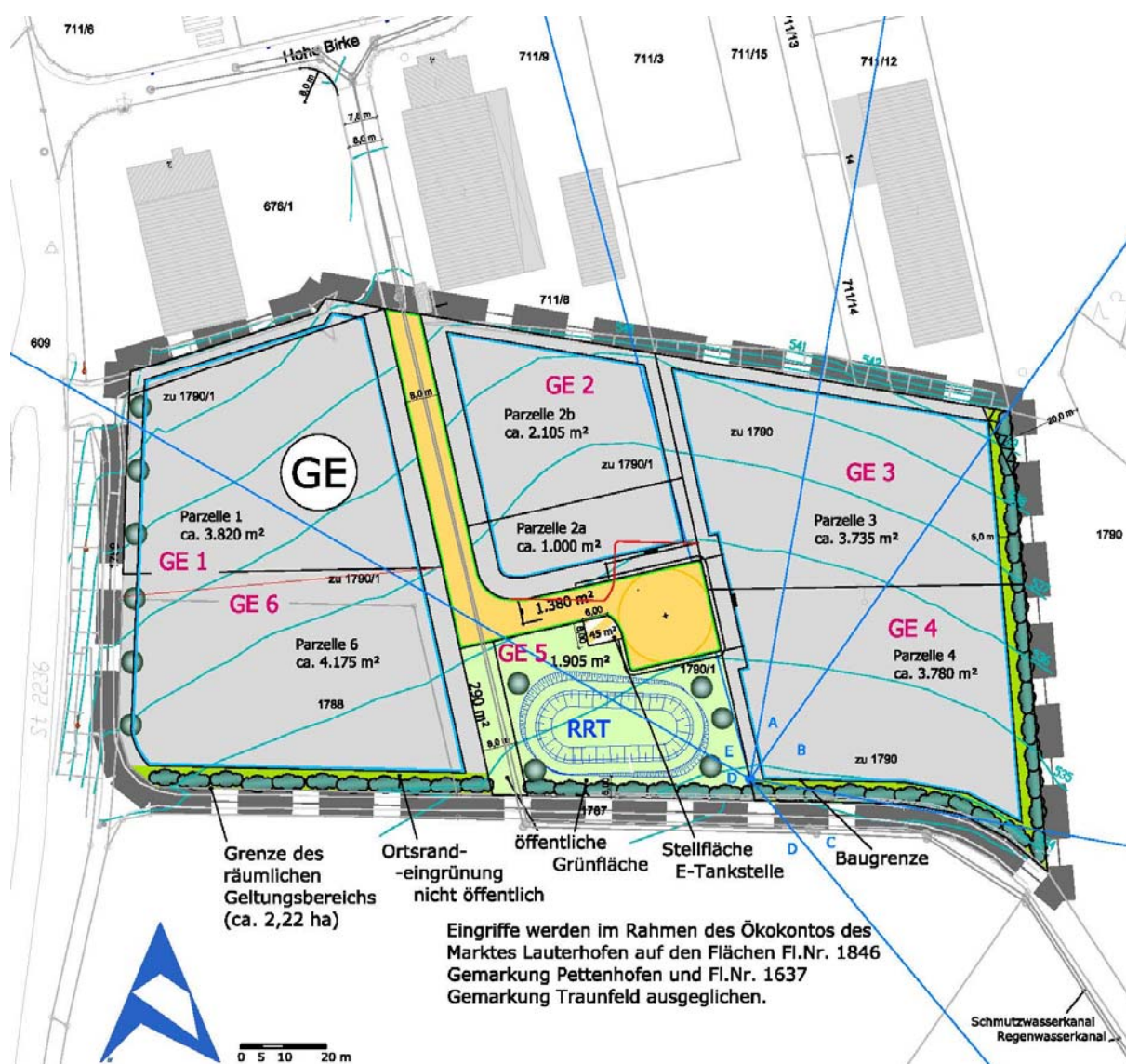


Abbildung 5: Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ – 1. Änderung, Alternativplanung zum Entwurf vom 09. Mai 2019

Der Umfang der Verkehrsflächen ist bei dieser Variante etwas kleiner als beim Entwurf. Im Gegenzug wird die öffentliche Grünfläche etwas größer. Die Eingriffsfläche ist bei dieser Alternative etwas kleiner (siehe auch Tabelle 1: Flächenbilanzierung auf Seite 14), somit würde sich auch der Kompensationsbedarf etwas verringern.

Bei den Umweltauswirkungen bestehen keine wesentlichen Unterschiede.

2.8 Hinweise zum Umweltbericht

§ 13 Abs. 3 BauGB: „Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a ... abgesehen ...“.

„Im beschleunigten Verfahren ... gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend“ (§ 13a Abs. 2).

Eine umfassende Bewertung der Schutzgüter erfolgte bereits im bestehenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hohe Birke II“ und ist diesem zu entnehmen (Endfassung vom 26. Jan. 2017).

Durch die geplanten Änderungen (Rücknahme Gewerbefläche, Ausweisung öffentliche Grünfläche, Verlegung Wendehammer) sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Die Rücknahme von Gewerbeflächen zugunsten von Grünflächen ist positiv zu bewerten.

Von einer weiteren Umweltprüfung wird in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes somit abgesehen.

2.9 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde bereits ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Hohe Birke II“ behandelt.

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes, die eine Rücknahme von Gewerbeflächen und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Regenrückhalteteich vorsieht, verringert sich der Eingriffsbereich. Somit erfolgt auch eine Verringerung des Kompensationsbedarfs (siehe auch Tabelle 1: Flächenbilanzierung).

Die Neuermittlung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt unter Ziff. 3. Hier sind neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet (siehe 1. Änderung Bebauungsplan „Hohe Birke II“, Entwurf vom 09. Mai 2019).

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

geplant:	Flächen in m ²			
	Endfassung vom 26. Januar 2017)	Entwurf vom 09. Mai 2019 und Endfassung vom 04. Juli 2019		Alternative zum Entwurf vom 09. Mai 2019
GE 1	4.020	Parz. 1	3.820	Parz. 1 3.820
GE 2	3.025	Parz. 2a + 2b	3.245	Parz. 2a + 2b 3.105
GE 3	3.720	Parz. 3	3.735	Parz. 3 3.735
GE 4	3.800	Parz. 4	3.780	Parz. 4 3.780
GE 5	2.040	entfällt	-/-	entfällt -/-
GE 6	3.975	Parz. 6	4.175	Parz. 6 4.175
Straßenverkehrsfläche öffentlich	1.350		1.410	1.380
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (zwei Pkw-Stellpl. für E-Tankstelle)	0		45	45
öffentliche Grünfläche	315		2.030 (255 + 1775)	2.195 (290 + 1905)
Eingriffsfläche	20.390		18.945	18.780
Kompensationsbedarf	6.170		5.735	5.685

2.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c 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.

Der Bericht ist dem Bauamt und der Naturschutzbehörde im Bauamt vorzulegen.

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

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

3.1 Vermeidung und Verringerung

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

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Gewerbegebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluß an vorhandenes Gewerbegebiet mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter herangezogen werden. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen. (siehe „Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung“ auf Seite 17).

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, sowie zum Schallschutz zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Ableitung in ein Rückhaltebecken begrenzt.

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

3.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt (Regelverfahren).

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan (Endfassung vom 26.01.2017; in Kraft getreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.03.2017) sind bei der vorliegenden Lösung die Eingriffsflächen kleiner und somit weniger Ausgleichsflächen erforderlich, der Abzug vom Ökokonto wird also geringer als ursprünglich geplant.

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22.240 m², davon umfasst das „Gewerbegebiet“, einschließlich verkehrsüblicher Erschließung, ca. 18.975 m² (Eingriffsfläche = rot schraffiert).

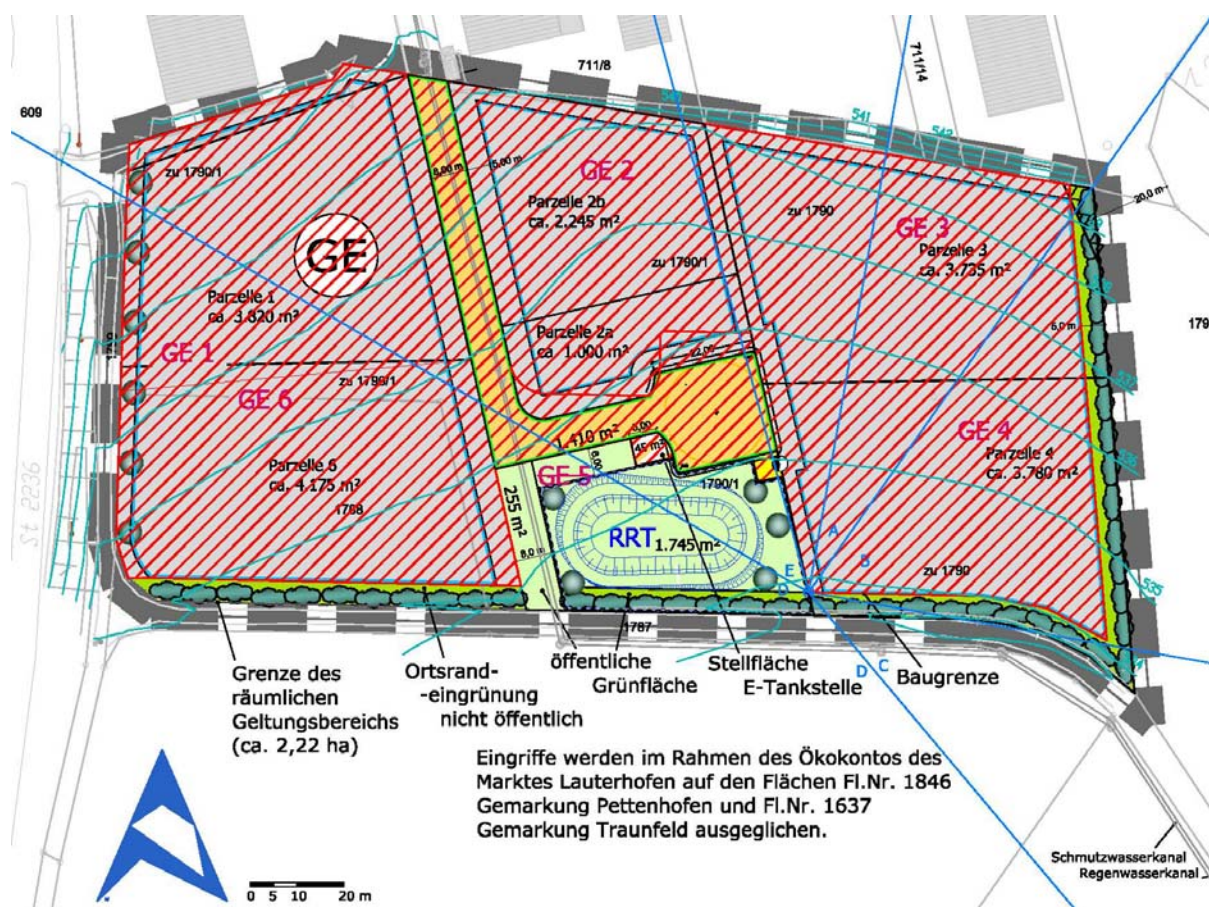


Abbildung 6: Eingriffsflächen

Bereiche, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren, wie die öffentlichen Grünflächen (ca. 2.000 m²), werden laut Leitfaden (S. 11) bei der Beurteilung des Eingriffs nicht betrachtet. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung folgender Vorgaben: Der Boden soll nicht über das notwendige Maß hinaus verdichtet werden. Das Gelände des geplanten Regenrückhaltebeckens und das Umfeld soll für eine parkartige Gestaltung so naturnah wie möglich modelliert werden. Wenn möglich sollten Teilbereiche am Beckenboden tiefer als technisch erforderlich ausgeführt werden, so dass hier dauerhaften Flachwasserbereichen entstehen mit der Entwicklungsmöglichkeit für Röhrichte usw. Die Sicherstellung dieser Vorgaben etwa im Zuge der Erschließungsplanung ist zum Beispiel mittels Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen.

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

	Ackerfläche regelmäßig gepflügt	Altgrasfluren, Rasen und andere artenarme Flächen unter Dauerbewuchs	Feldzufahrt wassergebunden, mit artenarmen Ruderalfluren
Größe	ca. 18.695 m ²	ca. 100 m ²	ca. 180 m ²
Arten- und Lebensräume	Kat. I oberer Wert*	Kat. I oberer Wert	Kat. I unterer Wert
Boden	Kat. I oberer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. I oberer Wert
Wasser	Kat. I oberer Wert		
Klima und Luft	Kat. I oberer Wert		
Landschaftsbild	Kat. I oberer Wert		
höchste Einstufung	Kat. I oberer Wert	Kat. II unterer Wert	Kat. I oberer Wert

*: (nach Liste 1a auf Seite 28 des Leitfadens, usw.)

Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser nicht als „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ (Liste 1b des Leitfadens) in Kategorie II – unterer Wert einzustufen. Grasfluren und andere Flächen mit Dauerbewuchs sind nach Liste 1b aufgrund des Schutzgutes Boden in Kategorie II, unterer Wert einzuordnen („anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“); bezüglich der übrigen Schutzgüter sind die Teilflächen nicht als Gebiete mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Listen 1b und 1c des Leitfadens).

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der festgesetzten **Grundflächenzahl von mehr als 0,35** erfolgt die Einordnung der Eingriffsschwere in **Typ A** (Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die **Vermeidungsmaßnahmen** aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft oder zwischen den Baugrundstücken)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden ist geplant (südlich des Geltungsbereichs)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer (Trennsystem)
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

- ☑ Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- ⊖ ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist nur eingeschränkt im Rahmen der im geplanten Gewerbegebiet festgesetzten max. GRZ von 0,8 möglich;
- ☑ Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)
- ☑ schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- ☑ Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- ☑ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
- ☑ Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- ☑ Aufgrund der festgesetzten Eingünungsmaßnahmen entlang der Straße und zu freien Natur hin ist keine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten, die das Maß der vorhandenen Bebauung überschreitet.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Gewerbegebiet (einschließlich verkehrsüblicher Erschließung und einschließlich Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören) – Kompensationsfaktoren nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

Ackerflächen und Feldweg	Eingriffsschwere
Kat. I oberer Wert	Typ A – festgesetzte GRZ > 0,35 (Feld A I) vorgeschriebener Kompensationsfaktor (0,3 bis) 0,6 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3*
Fläche ca. 18.875 m ²	erforderliche Kompensationsfläche 18.845 m ² x 0,3 = 5.663 m ²

Altgrasfluren	Eingriffsschwere
Kat. II unterer Wert	Typ A – festgesetzte GRZ > 0,35 (Feld A II) vorgeschriebener Kompensationsfaktor (0,8 bis) 1,0 → heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,8*
Fläche ca. 100 m ²	erforderliche Kompensationsfläche 100 m ² x 0,8 = 80 m ²

*: Begründung der angesetzten Kompensationsfaktoren:

Die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit möglich vollständig übernommen. Deshalb ist die Heranziehung eines Faktors im unteren Bereich der Spanne der Kompensationsfaktoren gerechtfertigt.

Kompensationsbedarf gesamt (Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen für das „Gewerbegebiet“): ca. 5.745 m²

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich von 5.745 m² wird wie folgt nachgewiesen:

Der Ausgleich erfolgt als „Abbuchung aus dem Ökokonto“ (§ 16 BayKompVO) des Marktes Lauterhofen. Die im Ökokonto aufgeführten Teilflächen von Fl.-Nr. 1846 und Fl.-Nr. 1637 werden zur Kompensation herangezogen (siehe „Lageplan Ausgleichsflächen“). Der endgültige Abzug vom Ökokonto und die Meldung der Flächen erfolgt nach Berechnung der ökologischen Verzinsung durch die Verwaltung.

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen:

Beschreibung Fläche	Gesamtfläche	Maßnahmen
Kompensationsfläche (Ökokonto Nr. 5) auf Fl.-Nr. 1846 im Eigentum des Marktes Lauterhofen	3.110 m ² von 6.850 m ²	Pflanzen von heimischen Hochstammobstbäumen; Grünlandnutzung, Anlage von Felsriegeln als Sonnenplätze für Reptilien. Die Maßnahmen sind bereits erfolgt.

Beschreibung Fläche	Gesamtfläche	Maßnahmen
Kompensationsfläche (Ökokonto Nr. 9) auf Fl.-Nr. 1637 im Eigentum des Marktes Lauterhofen	2.632 m ² von 2.632 m ²	„Anlage eines Feldgehölzes mit gestuften Gehölzrand und vorgelagertem Saum am Wegrand bzw. Erstaufforstung Laubmischwald mit standortgerechten Baumarten“. Die Maßnahmen sind bereits erfolgt.

Da der Umfang der Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen dem erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Im Vergleich zur Endfassung vom 26.01.2017 sind bei der vorliegenden Lösung weniger Ausgleichsflächen erforderlich, der Abzug vom Ökokonto wird also geringer als ursprünglich geplant.

² Angaben des Markt Lauterhofen (Tabelle Ökoflächenbestand als Anhang zur Mail vom 3.8.2016)

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“ (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen. Da die Flächen im Besitz des Marktes Lauterhofen sind, ist dies hier nicht nötig.

Aufgestellt, 04. Juli 2019

Renner + Hartmann Consult GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel und Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl

www.renner-consult.de info@renner-consult.de

(Datei: 3__Textteil__1.Änd_GE_04Juli2019.docx)