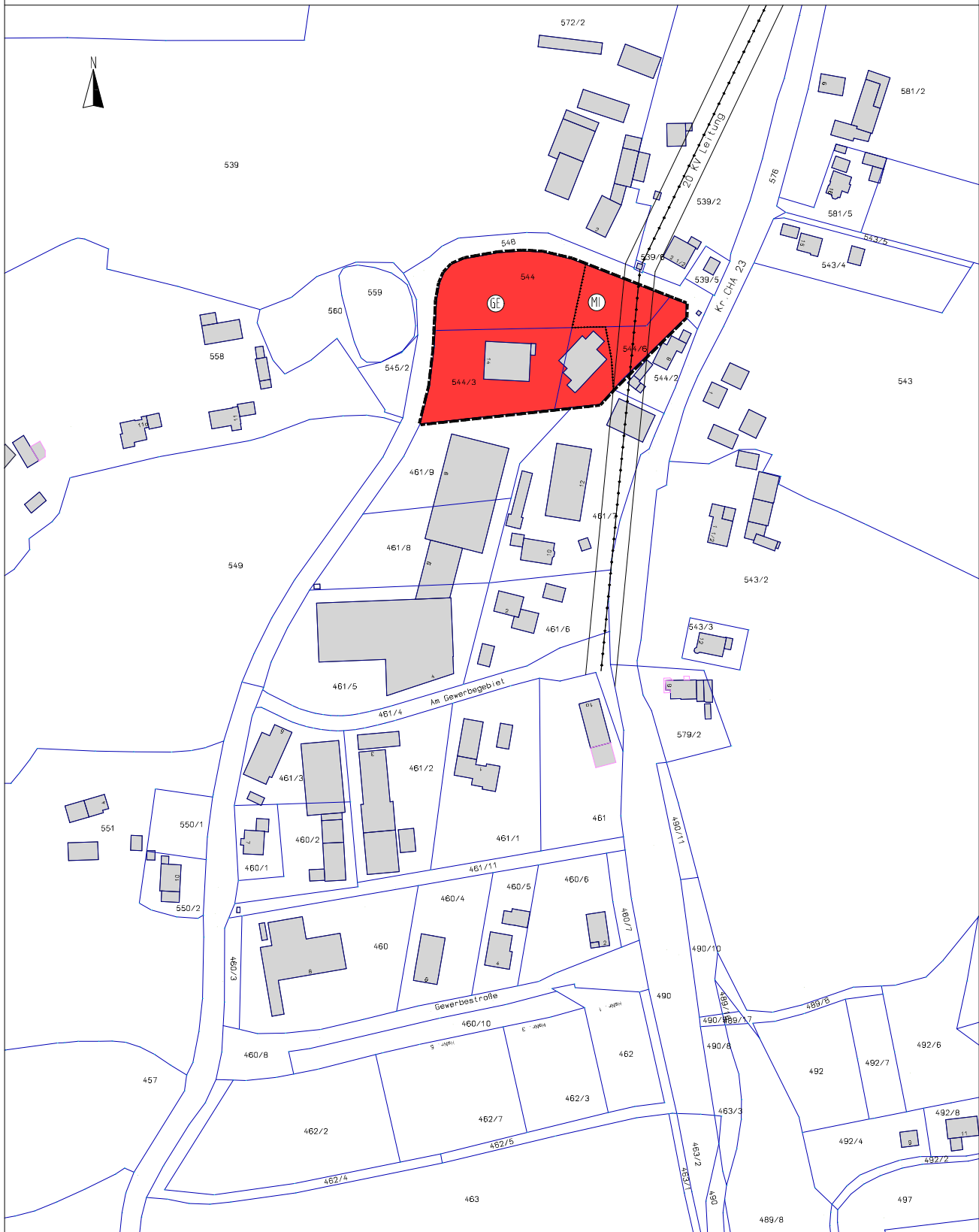


**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
für das
„Gewerbe- und Mischgebiet
Stockhof Erweiterung 3“**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 3000



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
„Gewerbe- und Mischgebiet Stockhof Erweiterung 3“

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird ausnahmsweise 1 Wohnung je Betrieb für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter in Büro- u. Verwaltungsgebäuden ab dem 1.OG zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe u. Rasthofanlagen nicht zugelassen.

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

1.1.3 Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 14,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 22,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

1.1.5 Bauweise

Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 90 m.

1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

1.3 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden	zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen
Dächer	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig. Die Dachneigung darf maximal 27° betragen.

1.4 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- u. Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.5 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art.47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

1.6 Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00 m hoch zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig.

1.7 Grünordnung

1.7.1 Für die Begrünung der Grünflächen sind folgende Baum- u. Straucharten zugelassen:

Große u. mittelgroße Bäume:	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esche	Fraxinus excelsior
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Stiel-Eiche	Quercus robur
Kleinbäume:	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Wild-Birne	Pyrus communis
	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher:	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuß	Corylus avellana
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Feldrose	Rosa arvensis
	Hundsrose	Rosa canina
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.7.2 Pflanzengrößen:

Einzelbäume:	Hochstämme u. Stammbüsche 3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Bäume in Gehölzpflanzungen:	als Heister u. Heckenpflanzen 2 xv., 150-200 / 200-250
Sträucher:	verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

Je 500 m² überbaute Fläche sind zu pflanzen oder anzulegen: Bäume u. Sträucher nach Ziffer 1.7.1. Wahlweise:

- 1 großer oder mittelgroßer Baum
- 2 Kleinbäume

- 50 m² Strauchpflanzung als 2 - 5 reihige freiwachsende Hecke mit mindestens 30 Stück Sträuchern. Bei Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen Bäume bzw. Gehölze nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Parkplatzflächen sind alle 10 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem mittelkronigen Baum zu gliedern. Im Plan lagemäßig festgesetzte Baumpflanzungen werden anerkannt.

1.7.3 Termine für Begrünungsmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spät. in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

1.7.4 Pflanzbefreiung

Für Grundstückszufahrten wird eine Befreiung von Pflanzfestsetzungen erteilt.

1.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten grundsätzlich die Vorgaben nach Art. 8 BayBO.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.

Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m u. eine max. Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der Breite 1,5 m u. in der Höhe 4 m nicht überschreiten.

1.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

1.10 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

1.11 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- u. Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

1.12 Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

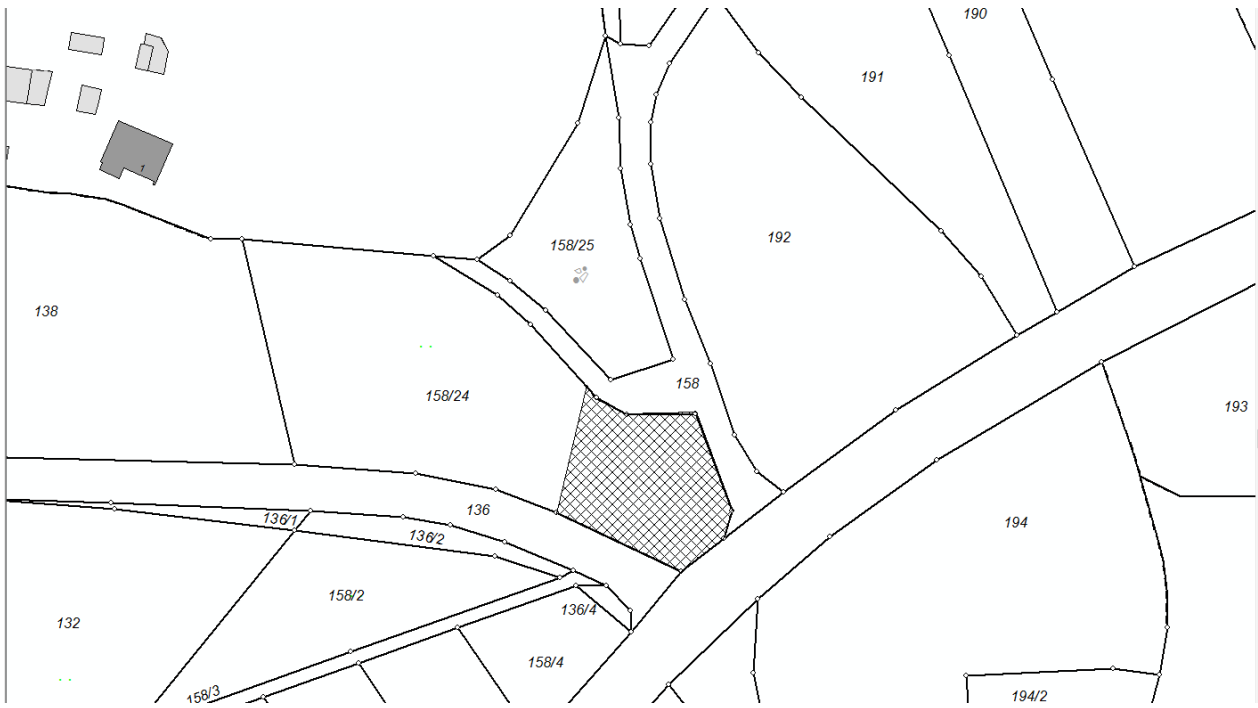
Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist teilweise innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen (Baugebietseingrünung). Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu achten, für ausfallende Gehölze besteht eine Wiederanpflanzungspflicht. Der weitere naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf dem Grundstück FINr. 371 Gmk Walderbach zu erbringen durch Brachlandschaffung.

Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

Kompensationsfaktor	0,3			
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)			
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt).			
Baugebietsgröße	FINr.	Fläche	Nutzung	Ansatz
	544 TFI Gewerbegebiet	3.939 m ²	2.820 m ²	2.820 m ²
	544 TFI Mischgebiet		1.119 m ²	1.119 m ²
	544/3 Gewerbegebiet	3.217 m ²	3.217 m ²	0 m ²
	544/6 TFI Gewerbegebiet	1.816 m ²	1.020 m ²	0 m ²
	544/6 TFI Mischgebiet		796 m ²	0 m ²
	Summe	8.972 m ²	8.972 m ²	3.939 m ²
Ausgleichsflächenbedarf	ausgleichspflichtige Fläche			3.939 m ²
	x Kompensationsfaktor			0,3
	= Ausgleichsflächenbedarf			1.181 m ²

Wegen der Flächenaufteilung wird auf den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
FINr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach	4.704 m ² hieraus eine Teilfläche von 1.181 m ²	Intensiv genutztes Grünland	<ul style="list-style-type: none"> • Extensiv genutztes Grünland mit jährlich einmaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes • Pflanzung einer Hecke an der Westseite und Nordseite des Grundstücks • Pflanzung von drei Einzelbäumen an der Grundstücksnordseite • Biotopverbund
Summe	1.181 m ²		



2. Zeichnerische Festsetzungen: (gemäß PlanZV 1990) Gelten für das Gewerbegebiet u. das Mischgebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



Baugrenze gemäß § 23 BauNVO



Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine mindestens zweireihige Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen, siehe 1.7.1 und 1.7.2. Grundstücksfahrten zulässig, siehe 1.7.4



Gewerbegebiet gemäß § 23 BauNVO

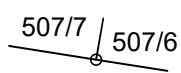


Mischgebiet gemäß § 23 BauNVO

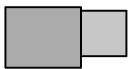
3. Hinweise:

Gelten für das Gewerbegebiet u. das Mischgebiet

3.1 Zeichnerische Hinweise



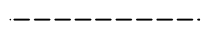
bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



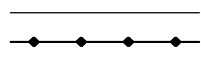
Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Parzellennummer



20 KV Stromleitung mit Schutzabstand

3.2 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser
Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Kinderspielplatz
Der nächste Kinderspielplatz grenzt unmittelbar an das Plangebiet an (siehe Lageplan und Übersichtslageplan). Auf die Festsetzung eines eigenen Kinderspielplatzes wird daher verzichtet.

Textliche Hinweise

Bebauungsplan

„Gewerbe- und Mischgebiet Stockhof Erweiterung 3“

Benzin / Ölabscheider:	Werden Stellflächen für LKW's errichtet sind entsprechende Abscheidereinrichtungen vorzusehen.
Bodenschutz; Schutz des Oberbodens; Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkun- gen	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>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.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Einfahrtsbereiche:	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße aus gesichert.
Feuerwehrezufahrten/ Feuerwehrumfahrung:	Zu- und Durchfahrten für Löschfahrzeuge sind auf den Grundstücken durch die Eigentümer sicher zu stellen.
Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.
Grundwasser	Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Bauherren beabsichtigen vermehrt die Nutzung von Erdwärme bzw. Grundwasserwärmepumpen. Es wird empfohlen durch geeignete Bohrungen oder Schürfen den Untergrund bzw. den Grundwasserstand vorab zu erkunden. In diesem Zusammenhang kann auch die Sickerfähigkeit des Untergrundes bestimmt werden, die wiederum für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung entscheidend ist. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte nicht zulässig. Es sollte eine Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone angestrebt werden. In Ausnahmefällen sind auch Rohr- und Rigolensysteme zulässig.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 34 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 17 bzw.

	17a BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 und 41c BayWG sind zu beachten.
Lärmschutzmaßnahmen	Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
Leuchtmittel	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutze der Insekten sind zu verwenden.
Nachbarschaftsrecht	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Niederschlagswasser	<p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Mischgebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Unterirdische Sickeranlagen stellen den Ausnahmefall dar. Rechtzeitig vor Baubeginn ist das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden.</p> <p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).</p> <p>Das Planungsgebiet liegt oberhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden.</p> <p>Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabe-satzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.</p>
Schichtwasser	Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Stromversorgung	<p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941/707-6620) in Verbindung setzt. <p>Die Erschließung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindungen erfolgen.</p>
Versiegelung	Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet. Aus betrieblichen Gründen ist es erforderlich, auch solche Flächen bei Bedarf versiegeln zu können. Aus betrieblichen Gründen wird bewusst auf ein Verbot der Versiegelung der Lagerfläche zugunsten des Wasserhaushalts und der biologischen Vielfalt verzichtet. Gleichwohl wird aber angestrebt, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.
Wasserversorgung:	Nach der Erschließung des Gebietes werden die Kreiswerke Cham – Wasserversorgung – eine betriebswirtschaftliche Abwägung zwischen den Kosten für die Leitungserweiterung einschließlich Brandschutz und den zu erwartenden Herstellungsbeiträgen gemacht. Die

	<p>Kreiswerke behalten sich vor bei einer unwirtschaftlichen Erschließung den Grundstückseigentümer zur Kostenbeteiligung heranzuziehen. Der Planungsträger wird diesbezüglich keine Kosten übernehmen.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).</p>

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbe- und Mischgebiet Stockhof Erweiterung 3“

Teil A) Bebauungsplan

1. Lage und Raumbezug

1.1 Lage

Die Gemeinde Walderbach liegt im westlichen Landkreis Cham, an der Landkreisgrenze zum Landkreis Regensburg und zum Landkreis Schwandorf im südwestlichen Teil des Naturparks Oberer Bayerischer Wald. Raumordnerisch ist die Gemeinde der Region 11 Regensburg zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Walderbach. Das auszuweisende Baugebiet liegt nördlich des Hauptortes Walderbach und ist wie folgt umgrenzt:

im Süden	durch die Grundstücke FINr. 461/9 und 461/7 Gmk Walderbach (Gemarkungsgrenze Gemarkungen Walderbach und Dieberg)
im Westen	durch das Grundstück FINr. 546 Gmk Dieberg (Gemeindeverbindungsstraße Walderbach – Stockhof)
im Norden	durch das Grundstück FINr. 546 Gmk Dieberg (Gemeindeverbindungsstraße Walderbach – Stockhof)
im Osten	durch das Grundstück FINr- 576 Gmk Dieberg (Kreisstraße CHA 23)

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde derzeit als Mischgebiet ausgewiesen. Er wird mittels Deckblatt Nr. 14 zur Zeit geändert.

1.2 Topografie

Auf dem Gelände befindet sich kein wertgebender größerer Bestand an Grünflächen oder Gehölzen.

1.3 Baugrund und Bodenverhältnisse

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, angesichts der Nähe zur vorhandenen Bebauung muss von Deckschichten aus sandigem Lehm mit darunter gelagerten Verwitterungsgesteinen ausgegangen werden.

1.4 Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Siehe Umweltbericht!

2. Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes befinden sich die Grundstücke FINr. 544, 544/2, 544/3 und 544/6 der Gemarkung Dieberg.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Veranlassung

Gemäß §1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschrift räumt der Gemeinde sowohl hinsichtlich des „Ob“ und „Wann“ als auch des „Wie“ der Planung ein weites Ermessen ein. Ein Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn er nach dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde als erforderlich angesehen werden kann. Die Gemeinde hat das Recht, dieses Konzept selbst zu bestimmen; sie darf grundsätzlich selbst entscheiden, ob, wann und mit welchen Regelungen sie einen Bauleitplan aufstellt. Dabei ist sie nicht darauf beschränkt, eine Entwicklung, die bereits im Gange ist, in geordnete Bahnen zu lenken; sie kann auch die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Ein unabweisbares Bedürfnis muss die Gemeinde nicht nachweisen. Es handelt sich hierbei um einen weiten Maßstab.

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen, eine Bebauung zu ermöglichen. Es sollen für die weitere Zukunft standortgünstige Flächen für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden, um den Erfordernissen in dieser Hinsicht in naher Zukunft gerecht zu werden und vorhandenen Anfragen seitens Bauwilliger Rechnung zu tragen. Die Standorterweiterung rechtfertigt sich auch aufgrund der Tatsache, dass bereits eine Bebauung vorhanden ist und der Flächennutzungsplan hier eine

entsprechende Nutzung ausweist bzw. nach dessen Änderung ausweisen wird. Weiterhin ist die Gemeinde bestrebt, an diesem Standort gleichberechtigte Bedingungen und Voraussetzungen für alle Bauwilligen zu schaffen. Im Ergebnis ist es anzustreben ein integriertes Planwerk hinsichtlich Städtebau und Grünordnung zu erarbeiten, um den Standort für die Zukunft zu rüsten. Die Ausweisung von Bauflächen dient der dringend notwendigen Deckung des örtlichen Bedarfs.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt nach Auffassung der Gemeinde vor. Nachfrage nach entsprechenden Flächen ist vorhanden. Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

3.2 Bestand

Der vorliegende Planungsbereich umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen inmitten einer anthropogen überprägten Kulturlandschaft, die aktuell ackerbaulich genutzt werden und im Außenbereich gelegen sind. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen bis auf Altgrasbestände in den Randbereichen keinerlei relevante Vegetationsstrukturen. Ferner werden bereits gewerblich genutzte Flächen im Bestand überplant.

3.3 Entwicklung

Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich dem Bedarf angepasste Bauflächen geschaffen und diese durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen bzw. durch den Erhalt bestehender Strukturen in die umgebende Landschaft eingebunden. Die Planung orientiert sich hinsichtlich der Dimensionierung am bereits vorhandenen Bestand und berücksichtigt dabei erschließungsrelevante Faktoren ebenso wie städtebauliche und natur-schutzfachliche Aspekte.

Die Geländetopographie und die Eingliederung in die angrenzende bereits bestehende Bebauung bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanzen und eine wirtschaftliche Lösung bei der Anlage der Erschließungseinheiten.

Den Belangen des Naturschutzes wird durch Eingrünungsmaßnahmen Rechnung getragen. Die Ausweisung ist auch mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar. Infolge der Eingrünung des Bereichs wird eine harmonische Eingliederung in die Landschaft erzielt.

3.4 Bedarf

Gewerbegebietsflächen sind nicht vorhanden. Eine Neuausweisung ist daher dringend erforderlich. Vorhandene Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde können infolge der Neuausweisung erhalten bzw. neu geschaffen werden. Bestehenden Firmen wird entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogramms eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht im Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes und der Struktur der bestehenden Bebauung.

Ein Schwerpunkt der Neuerungen ist der Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen. Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Der wesentliche Schwerpunkt des LEP für den Bereich der Bauleitplanung ist daher die Begründung eines Vorranges der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen.

Leer stehende oder leer fallende Bausubstanz, die eine Gewerbe- und Mischgebietsnutzung zulassen würde, ist nicht vorhanden. Auch sind keine brach liegenden ehemals baulich genutzte Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen, im Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten durch Umnutzung zur Innenentwicklung. Aufgrund der geographischen Situation ist eine angemessene Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche nicht möglich. Auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete wird durch Einzelgespräche mit den Grundeigentümern hingewirkt. Der nun auszuweisende Bereich weist flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen auf. Vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden – mit Ausnahme der Innenerschließung - nicht geschaffen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten.

Zum Flächenbedarf ist festzustellen, dass eine konkrete Anfrage bei der Gemeinde eingegangen ist nach Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Diese konnte nicht bedient werden, da keine entsprechenden Flächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind.

Die Gemeinde hat deshalb entschieden, das nun gegenständliche Gewerbe- und Mischgebiet zu überplanen. Der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen wurde der Bauabschnitt hinsichtlich des Planungsumfangs gewählt. Ei-

ne flächensparende Siedlungsstruktur kann erreicht werden. Die gewählte Größe des Abschnitts orientiert sich am tatsächlich vorhandenen Bedarf.

Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Ausweisung gegenüberzustellen sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die vorhandenen Flächen wurden erfasst und ihre Einstufung hinsichtlich Nachverdichtungspotential oder Baulücke geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass – wie oben schon erwähnt – keine Gewerbe- und Mischgebietsflächen vorhanden sind. Festzustellen ist somit, dass Restflächen nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz ist – wie oben aufgeführt – nicht vorhanden.

Die Ausweisung entspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Freiräume werden nicht beeinträchtigt. Durch die Bauleitplanung soll Zersiedelungstendenzen und Einzelbauanträgen z.B. im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auf Dauer sollen die Flächen durch Betriebsansiedlungen dazu beitragen, die Infrastruktur langfristig zu gewährleisten. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch bessere Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll erreicht werden.

Die Geländetopographie, die Eingliederung in angrenzende bereits bestehende Bebauung sowie die Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanz und eine wirtschaftliche Lösung bei der Anlage der Erschließungseinheiten.

3.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bauleitplanung verfolgt zwei Ziele: die Vorbereitung einer Nutzung und die Leitung des weiteren Geschehens. Eine leitende Funktion hat sowohl der Flächennutzungsplan gegenüber den Bebauungsplänen, indem letztere aus ihm zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2), d.h. unter Beachtung seiner Grundzüge, wie auch der Bebauungsplan, wenn dieser z. B. die zulässige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich unmittelbar festlegt und damit die künftige Bebauung oder die Erhaltung oder Erweiterung von Grünflächen, Baugruppen usw. leitet. Die Gemeinde will die ihr übertragene Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen sondern ganz bewusst die Lenkungsfunktion wahrnehmen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein „Gewerbe- und Mischgebiet“ ausgewiesen werden.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass für die Außenbereichsflächen derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt. In vorliegendem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren. Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf TEIL C) Umweltbericht verwiesen.

4.3 Planungsvorgaben

4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 22.08.2013 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde nach den Gebietskategorien dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Durch das LEP wurde auch das Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der kommunalen Bodenpolitik Rechnung getragen. Ohne eine Inanspruchnahme von städtebaulichen Verträgen kann die rasche Umsetzung

des Bebauungsplanes geregelt werden. Eine rasche Umsetzung ist gewährleistet. Das Entstehen von neuen ungenutzten Flächen wird vermieden.

4.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 11 Regensburg ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. In der ökologisch-funktionellen Raumgliederung ist der Ortsteil den Bereichen der Gebiete mit überwiegend agrarisch-forstwirtschaftlicher Nutzung zuzuordnen.

Der Ausweisungsbereich liegt in einem im Regionalplan der Region Regensburg (RP 11) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß RP 11 B I 2 besonderes Gewicht zu. Die Abgrenzung der Gebiete bestimmt sich nach der Karte „Landschaft und Erholung“ sowie nach der ersten Tekturkarte zur Karte „Siedlung und Versorgung“ und Karte „Landschaft und Erholung“, die Bestandteile des Regionalplanes sind. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: (22) Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes. Insofern ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde besondere Bedeutung beizumessen.

Gemäß RP 11 B II 1 (Siedlungswesen / Siedlungsstruktur) soll die Siedlungsstruktur in der Region unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen (RP 11 B II 1.3).

Nach RP 11 B IV 1.1. soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird, der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird und geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

Zur Bedeutung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde darf auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden.

4.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Planungsbereich wird derzeit mittels Deckblatt Nr. 14 geändert. Der Bereich, der noch als Mischgebiet ausgewiesen ist, soll dort als Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt werden.

4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert, bezüglich der Trockenstandorte befindet sich der Planungsbereich innerhalb des regionalen Entwicklungsschwerpunktes bzw. innerhalb der Verbundachse des Falkensteiner Vorwaldes, für den der Erhalt und die Optimierung von Mager- und Trockenstandorten in einer insgesamt recht kleinräumigen Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil an Mager- und Trockenstandorten vorgesehen ist.

4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich erfassten Biotope.

4.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet und auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Bereiche mit entsprechenden Artenvorkommen vorhanden.

4.3.7 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Planungsbereich liegt außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“.

4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Änderung eines Bauleitplanes die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des §42 ff BNatSchG zu bewerten ist. §42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein. Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsflächen selbst, die ausschließlich ackerbaulich genutzt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Gewerbebetriebe ansässig sind und die Erweiterungsbereiche keinen unmittelbaren Bezug aufweisen.

5. Verfahrenshinweise

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Kreiswerke Cham Wasserversorgung
- Amt für ländliche Entwicklung
- Landratsamt Cham
- Deutsche Telekom AG
- Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanung
- Bayernwerk AG
- Regionaler Planungsverband
- Handwerkskammer
- Vermessungsamt Cham
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Folgende Nachbargemeinden wurden am Planaufstellungsverfahren beteiligt:

- Gemeinde Reichenbach
- Stadt Roding
- Gemeinde Wald
- Stadt Nittenau
- Gemeinde Zell

6. Inhalte und Aussagen zur Planung

6.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Schaffung von Baugebietsflächen am nördlichen Rand der Ortschaft Walderbach. Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung, werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen ausgerichtete Entwicklung ermöglicht werden.

6.2 Nutzungskonzept

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Gewerbe- und Mischgebiet entsprechend § 6 und §8 BauNVO ausgerichtet.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die Festsetzungen entsprechend den Entwicklungen im ländlichen Bereich und deckt sich im Wesentlichen mit dem vorhandenen Bestand.

6.3 Höhenentwicklung

Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe. Die Höhen sind dabei ab natürlicher Geländeoberkante zu messen (bergseitig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Eine Umsetzung der Regelungen der Bayerischen Bauordnung ist somit gewährleistet.

6.4 Überbaubare Flächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wieder. Eine detaillierte Bauweise für die Bebauung der Grundstücksflächen wurde nicht getroffen, um den ansässigen und zukünftigen Bauwerbern einen größtmöglichen Gestaltungsfreiraum in dieser Hinsicht zu ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten ist es auch entsprechend den gesetzlichen Anforderungen nicht zwingend notwendig, derartige Regelungen in einem verbindlichen Bauleitplan zu verankern. Aus der Sicht des Planungsträgers sollen daher insgesamt nur diese Auflagen getroffen werden, die hinsichtlich Gesetzeslage und städtebaulicher Erforderlichkeit notwendig erscheinen. Die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen stellen aus gestalterischen Gründen eine Erfordernis zur Regelung der baulichen Anlagen dar und werden im Bebauungsplan über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die insgesamt einen größtmöglichen Gestaltungsfreiraum zulassen, allerdings unter dem Aspekt der uneingeschränkten Einhaltung der allgemein erforderlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die Abstandsflächen, private Verkehrsflächen, Werbeanlagen, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf die örtlichen Bauvorschriften der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.

6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsareals erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße Stockhof und der Kreisstraße CHA 23 aus durch eine bestehende öffentliche Zufahrt.

6.7 Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse

Für den Planungsbereich besteht ein detailliertes Höhenaufmass. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, von dort fällt es gleichmäßig nach Südwesten ab. Aussagen über detaillierte Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Überörtliche Verkehrsstraßen tangieren das Planungsgebiet nicht.

7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt von der Kreisstraße CHA 23 sowie der Gemeindeverbindungsstraße Stockhof aus durch eine bestehende öffentliche Straße.

7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Es besteht keine Anbindung des Ausweisungsbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Wasserversorgung

Der Planungsbereich wird durch das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham versorgt, eine Anbindung der neuen Bauparzellen ist möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine Fernwasserleitung DN 350 AZ der Kreiswerke Cham, die lagemäßig einschließlich der Schutzstreifen der Planungskarte zu entnehmen sind. Der jeweils 3,00 m breite Schutzstreifen ab Rohrgrabenmitte ist von jeglichen Bauwerken, Baumpflanzungen etc. freizuhalten.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

7.2.2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Grundstücke FINr. 544/3 und 544/6 Gmk Dieberg erfolgt im Mischsystem. Vom Grundstück FINr. 544 Gmk Dieberg wird nur Schmutzwasser entsorgt. Das anfallende Schmutzwasser kann an die bestehende Kanalisation in der Industriestraße eingeleitet werden. Es wird bis zur zentralen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach geleitet. Diese besitzt ausreichende Reserven zur Reinigung des anfallenden Schmutzwassers. Auf Grund der Höhenlage ist gegebenenfalls mit einer privaten Hebeanlage an die Abwasserleitung anzuschließen.

7.2.2.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser des Grundstücks FINr. 544 Gmk Dieberg ist mittels Muldenversickerung und Rigolensystem auf dem privaten Gelände zurückzuhalten und zu versickern.

7.2.3 Grundwasser/ Hochwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten jedoch mit Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen. Öffentliche Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht. Der Geltungsbereich befindet sich zudem weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, noch stellt er einen wassersensiblen Bereich dar.

7.2.4 Grundstücksentwässerung/ Oberflächenentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit ist die Zufahrt, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst eine dezentrale Versickerung anfallender Oberflächenwässer auf den Grundstücksflächen selbst erfolgen soll. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

7.3 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt für die Gemeinde zentral durch die Kreiswerke Cham. Der anfallende Müll wird im Müllentsorgungszentrum in Schwandorf weiter behandelt.

7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist vorhanden und kann bei Bedarf erweitert werden. Örtlich zuständig ist die Bayernwerk AG, Regensburger Straße 4 a, 92421 Schwandorf. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk AG, Regensburger Straße 4 a, 92421 Schwandorf, Tel.: (09431/730-0) zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherungsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden deswegen gebeten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilen die Bayernwerk AG - Regionaldirektion.

Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

7.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Planungsbereiches ist sichergestellt. Eine Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen für die weiteren Ausweisungen ist möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit Telekommunikationseinrichtungen ist vorzunehmen. Es besteht die Möglichkeit über die Deutsche Telekom Einzelfunkanlagen zu errichten.

7.6 Löschwasserversorgung

Für den Brandschutz kann vom bestehenden Oberflurhydrant im Gewerbegebiet Stockhof Löschwasser entnommen werden.

8. Immissionsschutz

Nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasste Nachbargrundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (vgl. § 35 BauGB) sind nördlich vorhanden. Die vorliegenden Karten lassen eine hinlänglich verlässliche Einschätzung darüber zu, dass die wenigen Häuser allenfalls eine Splittersiedlung im Außenbereich bilden. Nachfolgende Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes sind zu berücksichtigen:

8.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen können in vorliegender Planung unberücksichtigt bleiben, da Auswirkungen diesbezüglich aufgrund der Nutzungen als Gewerbe- und Mischgebiet keine erhöhte Schutzwürdigkeit darstellen. Regelungen oder Festsetzungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm oder Verkehrsimmissionen sind somit nicht erforderlich.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen. Eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

8.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe und gewerblich genutzte Anwesen sind südlich an das Planungsgebiet anschließend vorhanden. Inwieweit immissionsschutzrechtliche Untersuchungen oder Gewerbelärmkontingentierungen im Zuge des Planaufstellungsverfahrens erforderlich werden, ist im Zuge des vorliegenden Verfahrens in Abstimmung bzw. auf Forderung der Genehmigungsbehörde zu definieren.

8.4 Geruchsimmissionen

Belastungen in Bezug auf hervorgerufene Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Anwesen sind im Planungsgebiet nicht relevant. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldluren jahreszeitlich bedingt entstehenden Gerüche sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

9. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach Aussagen des Bayernviewer – Denkmal keine Bodendenkmäler vorhanden. Nächstgelegene Strukturen befindet sich im Ortszentrum von Walderbach sowie nördlich des Planungsgebietes im Ortsteil Stockhof:

1.1.1	Denkmal Nummer	Beschreibung
	110820	Archäologische Befunde und Funde im Bereich des ehemaligen Zisterzienserklosters Walderbach und der ehem. Zisterzienserabteikirche, jetzt Pfarrkirche St. Nikolaus und St. Maria.
	530382	Archäologische Befunde und Funde im historischen Ortskern von Walderbach und im Bereich der Haselmühle.
	529880	Archäologische Befunde und Funde im Bereich der profanierten und partiell abgebrochenen Kirche Hl. Blut in Stockhof, darunter die Spuren eines mittelalterlichen Vorgängerbaus (Wallfahrtskapelle "zum Stock").

10.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist grundsätzlich erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes selbst sowie in dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

11. Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung der öffentlichen Wasserleitung für einen Förderstrom von 3.200 ltr/min über 2 Stunden bei einer Fördermenge von 4 bar oder alternativ Bereitstellung von Löschwasserbehältern mit mind. 372 cbm Inhalt
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Die erforderliche Löschwassermenge von 3.200 l/min, im Umkreis von 300 m, kann nicht durch die öffentliche Wasserversorgung abgedeckt werden. Der bestehende Oberflurhydrant im Gewerbegebiet Stockhof liefert eine max. Löschwassermenge von 840 l/min. Jedoch kann die Löschwasserversorgung durch die Teiche in Stockhof sowie die Schaffung einer Multifunktionswasserfläche am Südwestende des Baugebietes sichergestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) geprüft:

- 11.1 Das Hydrantenetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
- 11.2 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- 11.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m, für Feuerwehreinätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- 11.4 Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. 11 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- 11.5 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgeräte (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 11.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleitbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 11.7 Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

12. Flächenbilanz

Baugebietsgröße	FINr.	Fläche	Nutzung	Ansatz
	544 TFI Gewerbegebiet	3.939 m ²	2.820 m ²	2.820 m ²

	544 TFI Mischgebiet		1.119 m ²	1.119 m ²
	544/3 Gewerbegebiet	3.217 m ²	3.217 m ²	0 m ²
	544/6 TFI Gewerbegebiet	1.816 m ²	1.020 m ²	0 m ²
	544/6 TFI Mischgebiet		796 m ²	0 m ²
	Summe	8.972 m ²	8.972 m ²	3.939 m ²
Ausgleichsflächenbedarf	ausgleichspflichtige Fläche			3.939 m ²
	x Kompensationsfaktor			0,3
	= Ausgleichsflächenbedarf			1.181 m ²

13. Erschließungskosten

Die Erschließung ist grundsätzlich sichergestellt. Nur bei Bedarf sind weitergehende Ausbauzustände herzustellen. Die voraussichtlichen Kosten sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge weiterer Detailplanungen ermittelt. Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung
- Versorgung mit elektrischer Energie
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Teil B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14. Anlass

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gewerbe- und Mischgebietsflächen auszuweisen. Überplant wird dabei auch ein Bereich, der bereits jetzt als Gewerbegebiet genutzt wird. Da sich der Planungsbereich bisher im Außenbereich befindet, beabsichtigt die Gemeinde, mit vorliegender Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen. Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbegebiet – und Mischgebietsflächen zu schaffen, andererseits den umweltschützerischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Gemäß § 19 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

15. Bestandserfassung und Bewertung

15.1 Naturräumliche Lage

Das Bearbeitungsgebiet liegt vollständig in der naturräumlichen Untereinheit *406A Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes*. Der Naturraum stellt sich insgesamt als kleingliedriges Berg- und Kuppenland in einer Höhenlage zwischen 400 und 700 m ü.NN. dar.

15.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimastadium der Vegetationsentwicklung. Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich des Bearbeitungsgebietes Hainsimsen – Tannen - Buchenwald.

15.3 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung gesichtet: Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich in Form von Ackerbau genutzt, wobei ausnahmslos ungliederte und unstrukturierte Feldflur vorliegt.

15.4 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine kartierten Biotope. Auf die Aussagen zur Biotopkartierung wird diesbezüglich verwiesen. Amtlich kartierte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen oder unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden bzw. werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

15.5 Boden

Der Planungsbereich ist entsprechend der Bodenschätzungskarte M 1 : 25.000 in erster Linie von flachgründigen, lehmigen Sandböden geprägt mit unterer mittlerer Bodenzustandsstufe (5). Durch die intensive Nutzung (Landwirtschaft, Gewerbenutzung) liegen überwiegend anthropogen veränderte Böden vor.

15.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Einzig Oberflächenentwässerungsgräben entlang der Verkehrswege sind vorhanden. Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern bestehen weder überschwemmungsgefährdete Gebiete, noch bestehen wassersensible Bereiche. Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

15.7 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 7,5 °C. Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben.

15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Betrachtungsraum um Walderbach ist durch das Regental geprägt. Beeinträchtigungen bestehen durch teilweise schlecht eingebundene Ortsränder sowie großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne entsprechende Strukturausstattung. Der gesamte Umgriff stellt sich als überwiegend ausgeräumte intensiv agrarisch genutzte Landschaft bzw. Gewerbegebietsflächen dar. Das Umfeld ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet, entsprechende Voraussetzungen sind gegeben.

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Bilanzierung)

Unter Heranziehung des Leitfadens ergibt sich nachfolgende Abwägung im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Bereich (Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG):

Definition „Ausgleichspflichtiger Eingriff“:

Nach der gesetzlichen Definition in § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht erfolgen. Der Ausweisung in einem anderen Bereich würden vermutlich aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls Bedenken gegenüberstehen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde.

16.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzende Fassung)* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bilden. Erforderlich ist hierzu die Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen des geplanten Vorhabens nach folgender Matrix:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> ▸ Ackerflächen ▸ Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen ▸ Verrohrte Gewässer ▸ Ausgeräumte, strukturarmer Agrarlandschaften ▸ ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I Faktor: 0,3 – 0,6	Feld B I Faktor: 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> ▸ Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder ▸ Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege ▸ Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst ▸ Auenstandorte ▸ Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen ▸ ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II Faktor: 0,8 – 1,0	Feld B II Faktor: 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> ▸ Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten ▸ Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder ▸ Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte ▸ Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche ▸ Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen ▸ ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III Faktor: (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III Faktor: 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

16.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

Baugebietsgröße	FINr.	Fläche	Nutzung	Ansatz
	544 TFI Gewerbegebiet	3.939 m ²	2.820 m ²	2.820 m ²
	544 TFI Mischgebiet		1.119 m ²	1.119 m ²
	544/3 Gewerbegebiet	3.217 m ²	3.217 m ²	0 m ²
	544/6 TFI Gewerbegebiet	1.816 m ²	1.020 m ²	0 m ²
	544/6 TFI Mischgebiet		796 m ²	0 m ²
	Summe	8.972 m ²	8.972 m ²	3.939 m ²

Die bereits jetzt bebauten Grundstücke FINr. 544/3 und 544/6 Gmk Dieberg wurden nicht zur Berechnung des ausgleichspflichtigen Umgangs mit aufgenommen. . Wegen der Lage wird auf den Entwurf des Bebauungsplanes verwiesen. Der Plan ist zur Gebietsaufteilung ausreichend, da keine unterschiedlichen Nutzungen vorhanden sind. Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde keine Änderung eintreten. Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben.

16.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

16.1.2.1 Bestandsbewertung (Schritt 1):

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgutbezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche ohne Strukturausstattung • Bei der Fläche handelt es sich um eine naturferne und anthropogen stark beein- 	I (Unterer Wert)

	<p>flusste Fläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Nutzung als intensiv genutztes Ackerland spricht eher für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt. 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche selbst ist nicht befestigt. Jedoch handelt es sich bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche um anthropogen überprägten Boden mit Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche ohne kulturhistorische Bedeutung. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt. 	I (Unterer Wert)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Das Schutzgut kann der ihrer Bedeutung entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer betroffen sind. Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt. 	I (Unterer Wert)
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Der weitere Umgriff um das beabsichtigte Gebiet weist großflächig versiegelte Bereiche auf (Ortschaften Walderbach, Dieberg, Reichenbach; Verkehrsfläche St 2149). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt. 	I (Unterer Wert)
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Das Landschaftsbild weist hier unmittelbare Verbindung mit bestehenden Ortsteilen auf. In der Gesamtansicht der Umgebung ist eine homogene Bauform festzustellen. Bei der Fläche selbst handelt es sich zwar um intensiv genutzte Ackerflächen. Der Gesamtumgriff kann als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft im eigentlichen Sinn angesehen werden, was für eine Bewertung im unteren Bereich des Wertes für den Naturhaushalts spricht. 	I (Unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (Unterer Wert)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:	<p>Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch</p>	

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem **Umweltbericht** zu entnehmen.

16.1.2.2 Auswirkungsdarstellung (Schritt 2):

Zu erfolgen hat die Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Hierzu erfolgen das Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß der **Liste 2** (Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung)

Arten und Lebensräu-	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeu-
----------------------	---

me	<p>tung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutende Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf. Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen entfällt ebenfalls, da keine entsprechenden Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Dies gilt auch für die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920). Versorgungsleitungen sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Insofern braucht nicht mehr in den Naturhaushalt für die Erschließung der Fläche eingegriffen werden. Lediglich der innerhalb des Planungsgebiets gelegene Wegeerschließung muss erstellt werden. Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen kann durch die Schaffung der privaten Grünanlagen gewährleistet werden.</p>
Wasser	<p>Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind nicht vorhanden. Insofern ist kein Eingriff gegeben. Dies trifft auch auf den Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl und die Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau zu. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen werden.</p>
Boden	<p>Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Aufgrund der gegebenen Hanglage lässt sich die Anpassung des Bereiches an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen vermeiden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.</p>
Klima/Luft	<p>Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Die Vermeidung von unnötigen Emissionen sind aufgrund des Ausweisungscharakters des Gebietes bereits nicht zu erwarten.</p>
Landschaftsbild	<p>Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Durch die Eingrünung kann die Situation der Lage am leicht ansteigenden Hang entschärft werden. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.</p>
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	<p>Durch Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen sowie die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.</p>

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, ein niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der

Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7) gewählt werden kann. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann aufgrund der Homogenität es Eingriffsbereiches bezogen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den unteren Wert bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Hinsichtlich der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich, die Eingriffsintensität zugrunde gelegt folgende Beeinträchtigungsintensität:

16.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Für das Feld A I wird der Faktor mit **0,3** (Spanne 0,3 bis 0,6) jeweils im unteren Bereich gewählt, da Vermeidungsmaßnahmen nicht uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch nachfolgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- intensiv genutztes Ackerland als Ausgangslage mit einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft
- Anschluss an bestehende Bebauung
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge in den untergeordneten Verkehrsflächen
- Kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang.

16.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen (Schritt 3)

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen kann von dem festgesetzten Kompensationsfaktor ausgegangen werden (Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad sowie Kategorie I Gebiet geringer Bedeutung ergibt Feld AI, wobei laut Liste 1a Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter der Kompensationsfaktor festgesetzt wird). Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht dermaßen gravierend, dass ein höherer Kompensationsfaktor erforderlich wäre.

Flächentyp	Fläche m ²		Kompensationsfaktor		Erforderliche Ausgleichsfläche
Nettobaufläche	3.939 m ²	X	0,3	=	1.181 m ²
Verkehrsfläche	0	X	0,4	=	0
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					1.181 m²

16.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen (Schritt 4)

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Liste 3 a: (Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren))

Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen (1 – 25 Jahre Entwicklungsdauer)	Aufgrund der Ausgangssituation (intensiv genutztes Ackerland) kann der Ausgleich durch die angestrebten Maßnahmen Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen auf dem Baugrundstück erreicht werden.
Nur langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen (25 – 150 Jahre Entwicklungsdauer) bei Sicherstellung einer langfristigen Entwicklung	Ferner ist beabsichtigt, durch arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsche ebenfalls eine langfristige Verbesserung auf der Fläche zu erreichen.

Liste 3 b: (Beispiele für Maßnahmen und Nutzungen auf Ausgleichsflächen, die regelmäßig als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ausscheiden)

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbare Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Liste 4:

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereiches.

16.2 Flächenmanagement

Wegen der Flächenaufteilung wird auf den Ausgleichsflächenplan sowie die Zusammenstellung bei der Textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen. Die Eingrünung bindet sich auch in die vorhandene bereits kartierte Biotopstruktur ein.

16.2.1 Ausgleichsfläche

Allgemeine Angaben	
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Cham
Gemarkung	Walderbach
Flurnummern	FINr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach (Teilfläche zu 1.181 m ²)
Eigentümer	Gemeinde Walderbach
rechtliche Sicherung	keine
Rechtliche Bestimmungen	
Schutzstatus nach Art. 7 - 13 BayNatSchG	ohne
Festsetzungen im Flächennutzungsplan	nein
Festsetzungen im Bebauungsplan	ja
Zustand bei Einbuchung	
Datum der Einbuchung	Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Nutzungs-, Biotoptyp	➤ intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen ➤
Benachbarte Flächen	➤ intensiv genutzte Ackerfläche / Grünland ➤ bebaute Flächen ➤ Verkehrsflächen
Artennachweis	➤ wechselnde Gefiederarten, Feldfrüchte, ...
Aussagen Fachplanung und Erhebungen	keine
Wertstufe nach Leitfaden	Liste 3a, 1 - 25 Jahre Entwicklungsdauer
Naturraum	Umgebung Walderbach (Agrarlandschaft, Gewerbegebiet, Wohngebiete)
Angestrebte Maßnahmen und Nutzung	➤ Extensiv genutztes Grünland mit jährlich einmaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes ➤ Pflanzung einer Hecke an der Westseite und Nordseite des Grundstücks ➤ Pflanzung von drei Einzelbäumen an der Grundstücksnordseite ➤ Biotopverbund
Entwicklungsziel	➤ Aufwertung zu einer Fläche, welche die Vernetzungsfunktion des Biotopverbundsystems in Walderbach stärkt. ➤ Erstellung einer naturnahen Strauchhecke mit Feldgehölzen. ➤ Anlegen einer Heckenstruktur zur Erhöhung des Artenreichtums

Durchführung der Maßnahmen	Unmittelbar nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans
Kosten	
Planung, Grunderwerb	---
Herstellung und Entwicklungspflege	10.000 €
Unterhalt	350.00 €/a
Zustand bei Abbuchung	
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Zuordnung zum Eingriff	
Sicherung	

16.2.2 Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Wie im Leitfaden angesprochen, wird der Ausgleich auf der betroffenen Fläche angestrebt. Hierzu wird die Liste 5 (Beispiele für besonders geeignete Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Verwirklichung von Vermeidung und Ausgleich auf der Ebene der Bebauungsplanung) in die Abwägung mit herangezogen:

16.2.2.1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen

Nr. 1	Die Art und das Maß der baulichen Nutzung: ➤ Durch die Wahl der Art des Gebietes als „Gewerbegebiet und Mischgebiet“ mit den entsprechenden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften wird bereits eine schonende bauliche Nutzungsart erreicht.
Nr. 2	Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen: ➤ Durch die Gegebenheiten der Bauparzellen (Bereiche sind als Schutzzone von Bebauung freizuhalten) sind nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bebauungsplan vorgesehen, die ebenfalls die Schwere des Eingriffs mindern.

16.2.2.2 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen

Nr. 14	Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser: ➤ Zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse sollen Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Hierzu wird die private Niederschlagswassernutzung ausdrücklich gestattet. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabeabsetzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswasser angestrebt. Einen Nachweis der Sickerfähigkeit des Untergrundes hat der Bauherr vor Erstellung der Anlage zu erbringen.
Nr. 15	Die privaten Grünflächen: ➤ Die Ausgleichsmaßnahmen können im Geltungsbereich stattfinden. Vorgesehen sind private Grünstreifen. Auf die Darstellung im Bebauungsplan wird verwiesen. Hier ist die Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Ferner ist die gesamte Durchgrünung des Bereiches vorgesehen.
Nr. 25 a	Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen: ➤ Hier wird festgesetzt, dass die zu erstellenden privaten Parkplätze zu durchgrünen sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind bei der derzeitigen Situation (Geltungsbereich Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht realistisch ersichtlich. Das Vorhaben lässt sich sinnvoll derzeit nur am geplanten Standort realisieren.

ren. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan und die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, kann die Ausgleichsregelung sichergestellt werden. Sowohl der flächenmäßige Ausgleich als auch der sonstige Ausgleich im Sinne von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann außerhalb des Gebietes, aber in unmittelbarer Nähe, geschaffen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ersichtlich. Den Belangen des Umweltschutzes kann in der Abwägung Rechnung getragen werden.

Teil C) UMWELTBERICHT

17. Vorbemerkungen

17.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Inhalt der vorliegenden Planung ist die vorgesehene Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen in der Ortschaft Walderbach, Ortsteil Stockhof. Für die geplante Baugebietsfläche wird nach Aussagen der Genehmigungsbehörde die Aufstellung eines Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes erforderlich. Da sich der Planungsbereich bisher im Außenbereich befindet, beabsichtigt die Gemeinde, mit vorliegender Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen.

17.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Aus den Vorschriften des Baugesetzbuches leitet sich für nahezu alle Bauleitplanungen die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung ab, die in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren ist und dieser wiederum Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird. Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt. Die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

17.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU - Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne- und Programme
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

17.2.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region 11 – Regensburg, des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Gemeinde, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung. Auf die Punkte *Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotopkartierung, Artenschutzkartierung* wird diesbezüglich verwiesen. Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

17.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Durch das Baugebiet sollen dringend benötigte Bauflächen geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen. Die nun gegenständliche Ausweisung dient unverändert dem Interesse einer Sanierung und sinnvollen Innenentwicklung des Ortsteils Walderbach als auch der Unternehmensentwicklung. Der gesteigerte Bedarf nach Flächen ist auch ein zulässiges Argument für das Erfordernis der gegenwärtigen Bauleitplanungsverfahren.

Es wird ein Baugebiet ausgewiesen ohne eine neue, völlig losgelöste Fläche in Anspruch zu nehmen. Ein vorhandener Standort wird weiterentwickelt. Von der Gemeinde wird eine organische Siedlungsentwicklung gesehen. Die er-

forderlichen Einrichtungen der Grundversorgung sind im Ortsteil Walderbach vorhanden. Leider ist aufgrund der topographischen Lage der Gemeinde eine „Ortsabrundung“ durch die Ausweisung nicht möglich. Jedoch wird durch die Ausweisung des Baugebietes auch eine Tiefenwirkung erreicht. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird hierdurch weitestgehend vermieden.

Verwiesen wird darauf, dass grundsätzlich jede Ausweisung von Baugebieten / Gewerbegebieten in intakte Landschaftsbereiche störend eingreift. Mit diesem Argument könnte jegliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung verhindert werden. Durch die zu treffenden Regelungen im Bebauungsplan können und werden diese störenden Eingriffe gemildert und ausgeglichen. Die vorhandene Hanglage wird gesehen. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können im Rahmen der Bebauungsaufstellung durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Höhenlagen und auch der Eingrünung gemildert werden.

Dem Gemeinderat ist die Zielvorgabe nach LEP, wonach besonders schützenswerte Landschaftsteile wie unter anderem Hanglagen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden sollen, bekannt. Jedoch ist gerade im Regental nahezu jeder Bereich in einer entsprechenden Hanglage oder in einer schützenswürdigen Tallage.

Verwiesen wird darauf, dass durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend berücksichtigt werden.

Es kann von einer flächensparenden nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgegangen werden. Eine übermäßige Dimensionierung des Ausweisungsbereiches wurde ganz bewusst nicht vorgenommen.

Die Gemeinde kann konkret belegen, dass die im Bestand vorhandenen Bauflächen ausgeschöpft sind und andere besser geeignete Standorte auf dem eigenen Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen und auch in Kooperation mit benachbarten Kommunen nicht entwickelt werden können. Die Gemeinde hat tatsächlich keine eigenen Flächen mehr im Angebot. Auch sind keine entsprechenden Flächen ausgewiesen (weder im Flächennutzungsplan noch in einem bestehenden Bebauungsplan). Brachflächen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Auf das gemeindliche Flächenmanagementkataster wird insoweit verwiesen.

Nach Ansicht der Gemeinde sind auch keine anderen, besser geeigneten Standorte auf dem eigenen Gemeindegebiet vorhanden. Auf der Ausweisungsfläche kann die vorhandene Infrastruktur (sowohl der Gemeinde wie z.B. Straßenerschließung, Wasserversorgung als auch Abwasserentsorgung) genutzt werden. Zusätzlicher Aufwand für Erschließungsmaßnahmen und dem dadurch bedingten Flächenverlust für die Natur braucht nicht betrieben zu werden.

Der Standort als solcher ist nach Ansicht der Gemeinde für die Ansiedlung – zumindest aus betriebswirtschaftlicher Sicht – der geeignetste Standort. Anderen Flächen für die Ausweisung können und werden voraussichtlich die gleichen Bedenken wie der gegenwärtigen Ausweisung entgegengehalten werden.

17.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass der Erweiterungsbereich des Baugebiets in einem im Regionalplan der Region Regensburg (RP 11) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt, in welchem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (siehe auch RP 11 Karte 2 „Landschaft und Erholung“). Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird besondere Bedeutung zugemessen werden.

Die landesplanerischen Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind wegen der geplanten Neuausweisungen bekannt. Untersucht wurde das Ziel zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig u. a. die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Jedoch sind entsprechende Flächen im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Flächen für die Darstellung/Ausweisung eines Baugebietes wird mit der Notwendigkeit der Bereitstellung von Baulandflächen begründet.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass jegliche Baugebietsausweisung aufgrund der Besonderheiten der Nutzungsart freie Flächen / landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nimmt. Als Besonderheit der Gemeinde ist noch zu

erwähnen, dass freien Flächen im Bestand und Potentialen einer sinnvollen Innenentwicklung nicht vorhanden sind. Auch ist die Ausweisungsmöglichkeit sehr eingeschränkt gegeben, da große Teile der Gemeinde innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets liegen.

18. Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

18.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Walderbach, westlich der Kreisstraße CHA 23. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße und die Industriestraße.

18.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes

Nutzungsmerkmal	Ausprägung
Siedlungsfläche	Die nächstgelegenen Gewerbegebietsflächen befinden sich unmittelbar südlich. Außenbereichsanwesen schließen nördlich des Geltungsbereiches an. Die nächste Wohnbebauung (WA) befindet sich südlich des Planungsbereiches.
Erholungsfläche	Der Eingriffsbereich selbst hat für die naturbezogene Erholung keine übergeordnete Bedeutung. Es handelt sich um Feldfluren ohne infrastrukturelle Einrichtungen.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Planungsbereich wird ackerbaulich genutzt, der gesamte Umgriff weist intensiv agrarische Strukturen auf.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Nicht vorhanden im Geltungsbereich. Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich südwestlich und südöstlich des Planungsbereiches.
Verkehr	Das Planungsareal wird von der Kreisstraße CHA 23 und der Industriestraße aus erschlossen.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.
Flora	Die Straßenraumbegrünung entlang der Kreisstraße ist von Heckenpflanzungen geprägt. Auf den intensiv agrarisch genutzten Flächen sind bis auf Ackerlandstreifen keinerlei nennenswerte Bestände bzw. Lebensraumtypen vorhanden.
Fauna	Detaillierte Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet. Innerhalb des Ortszentrums von Walderbach sind Bodendenkmäler verzeichnet.

18.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der vorliegenden Vorentwurfsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die Entwurfsbetrachtungen einbezogen werden.

Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Auswertung der vorhandenen Grundlagen. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

Zu betrachtende einschlägige Aspekte des Umweltberichts		Untersuchungsrelevanz
	Mensch	+ siehe Punkt 18.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Punkt 18.6.2 und 18.6.3
	Boden	+ siehe Punkt 18.6.4

Auswirkungen auf das Schutzgut	Wasser	+ siehe Punkt 18.6.5
	Klima und Luft	+ siehe Punkt 18.6.6
	Landschaftsbild	+ siehe Punkt 18.6.7
	Kultur- und Sachgüter	- siehe Punkt 18.6.7
Erhaltungsziel / Schutzzweck von	Flora – Fauna - Habitat	- nicht relevant
	Vogelschutzgebiete	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Punkt 18.6.1
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Punkt 18.8
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		- nicht relevant
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Punkt 4.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Punkt 4.3.4 bis 4.3.6

18.4 Wirkräume

Die relevanten Wirkräume wurden aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der zu erwartenden Geringfügigkeit der Eingriffe im Zuge der Planung hinsichtlich der Schutzgüter **Mensch, Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser** sowie **Klima und Luft** auf den Geltungsbereich und seinen unmittelbaren Umgriff beschränkt. Auch das Betrachtungsfeld **Kultur- und Sachgüter** bleibt aufgrund der fixen Lage eventuell vorhandener Bestände auf den unmittelbaren Eingriffsbereich beschränkt. Eine Ausnahme bilden jedoch die Einflüsse auf das Schutzgut **Landschaftsbild**, das sich aufgrund der Topografie weiträumiger auswirkt und deshalb hinsichtlich des Umgriffs entsprechend nach Westen, Osten und Süden ausgedehnt wird.

18.5 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und lang anhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

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

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der, voraussichtlich durch die Planung, erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung). Der Bebauungsplan/ Grünordnungsplan definiert mit seinen planerischen

und textlichen Festsetzungen die planerischen Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen und nachfolgend dargestelltes Wirkungsgefüge zur Folge haben:

Schutzgut	zu erwartende Wirkung						
	Überbauung / Versiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Gas- und Staubemissionen	Lärm	Abwasser	Abfall / Altlasten
Mensch	X	X		X			
Fauna	X	X		X	X		
Flora	X	X		X			
Boden	X		X			X	X
Wasser	X					X	
Klima und Luft	X			X			
Landschaftsbild	X	X					

Das oben dargestellte Wirkungsgefüge ist Bestandteil der Wirkungsanalyse, entsprechend der die Schutzgüter nach folgenden 6 Kriterien bewertet und differenziert beurteilt werden:

- ++ positiv
- + bedingt positiv
- + neutral
- bedingt negativ
- negativ
- 0 nicht gegeben

18.6.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen, die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und Erholungsinfrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

18.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Im Betrachtungsraum selbst sind Wohnfunktionen vorhanden. Das Umfeld ist zumeist agrarisch in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen geprägt. Nächstgelegene Bereiche mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld stellen die Außenbereichsanwesen in Richtung Stockhof dar, die sich nördlich und östlich des Planungsbereiches befinden.

Gesundheit und Wohlbefinden – Lärm durch Gewerbe

Auf den Planungsbereich wirkt bereits eine gewisse Lärmvorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Betriebe im Gewerbegebiet Stockhof.

Gesundheit und Wohlbefinden – Lärm durch Verkehr

Der Betrachtungsraum selbst ist durch die Kreisstraße CHA 23 im Osten abgegrenzt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Gemeindeverbindungsstraße von der Kreisstraße CHA 23 und der Industriestraße aus. Vorbelastungen des Betrachtungsraumes durch die Frequenz der übergeordneten Kreisstraße sind gegeben.

Gesundheit und Wohlbefinden – Abgase und Staub

Im Geltungsbereich bestehen aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens und der bestehenden Betriebsanlagen bereits Vorbelastungen in Form von Abgasimmissionen. Auch die angrenzenden örtlichen und überörtlichen Verkehrsstraßen tragen zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe bei. Detaillierte Aussagen oder Untersuchungen hierzu sind jedoch nicht vorhanden, auch besteht keine Messstelle des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Gesundheit und Wohlbefinden – Gerüche

Bezüglich der Auswirkungen entstehender Gerüche sind die Immissionskonzentration und die Geruchsart ebenso relevant wie die tages- und jahreszeitliche Verteilung der entsprechenden Einwirkungen. Da es sich am Standort auch um gewerbliche Nutzungen handelt, keine Industrieanlagen vorhanden sind, ist nicht von entsprechenden Vorbelastungen auszugehen. Landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Gesundheit und Wohlbefinden – Erschütterungen

Erschütterungen durch Verladetätigkeiten und den Lieferverkehr sind zeitweise vorhanden, stellen somit bereits eine gewisse, wenn auch nur untergeordnete Vorbelastung des Betrachtungsraumes dar.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund der Mischgebietsprägung und der damit verbundenen fehlenden Ausstattung generell keine Bedeutung für Erholungssuchende und keine Freizeitfunktionen inne.

18.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Vermeidung unnötiger Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen im Zuge der Bautätigkeit
- Anlage von Gehölz- und Grünbeständen

18.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt	++
Staubentwicklung während der Bauphase	baubedingt	-
Erhöhte Lärmentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt	-
Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.) während der Bauphase und im Normalbetrieb	baubedingt nutzungsbedingt	-
Verlust des vorhandenen Freiraumes	anlagenbedingt	-
Zunahme der Lärmentwicklung und Erschütterungen durch weitere Gewerbebetriebe	nutzungsbedingt	-

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch: **bedingt negativ**

18.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

18.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner unterschiedlichen Strukturausstattung hinsichtlich des Bestandes differenziert zu beurteilen. Im Norden weist er aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Zwei Teilgrundstücke sind bereits bebaut. Aussagen der Artenschutzkartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind aufgrund des Gesamtgefüges nicht zu erwarten.

18.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Keine Beeinträchtigung bestehender Biotopflächen

18.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Keine Beeinträchtigung bestehender Biotope	anlagenbedingt nutzungsbedingt	++
geringfügige Störungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	-
Störungen durch zusätzliche Lichtquellen	anlagenbedingt	-

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Tier: neutral

18.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume - Flora

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Pflanze auch komplexere Lebensraumsprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

18.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Die Erweiterungsflächen liegen ausschließlich auf strukturalarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen), die auf Grund ihrer hohen Nutzungsintensität, gekoppelt mit der Beeinträchtigung durch Pflanzenschutzmittel und Düngegaben keine bedeutenden Lebensraumfunktionen wahrnehmen. Das bestehende Gewerbegebiet im Süden weist Eingrünungsstrukturen in Form dichter, standortgerechter Gehölzbestände aus Arten auf. Raumprägende oder naturschutzfachlich bedeutsame Bestände fehlen. Die Straßenraumbegrünung der Kreisstraße erfolgte mit Heckengehölzen in einem Begleitgrünstreifen. Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind durch die Planung für das Betrachtungsfeld Schutzgut Pflanze keine sonstige lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten betroffen.

18.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Verwendung standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials
- Beeinträchtigung der Vegetationsdecke nur im unbedingt erforderlichen Maß

18.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung	anlagenbedingt	--
Verlust von Lebensraum durch Bauquartierschaffung	anlagenbedingt	-
Verbesserung der Straßenraumbegrünung	anlagenbedingt	+
Schaffung einer Ortsrandeingrünung	anlagenbedingt	+
Keine Beeinträchtigung bestehender Biotope und Lebensraumtypen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze: bedingt negativ

18.6.4 Schutzgut Boden

18.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/Relief

Der Untergrund ist geologisch durch mittel- bis grobkörnige anatektische Granite mit zahlreichen kleinen Orthoklaseinsprenglingen gekennzeichnet. Stellenweise herrscht granitisch-körniger Biotitgneis vor. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, von dort fällt es gleichmäßig nach Süden ab. Durch die bereits bestehenden Nutzungen sowie dem Verlauf der Kreisstraße ist das Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen bereits deutlich anthropogen überprägt.

Boden

Der Planungsbereich ist in erster Linie von flachgründigen, lehmigen Sandböden geprägt mit unterer mittlerer Bodenzustandsstufe (5). Durch die intensive Nutzung (Landwirtschaft, Gewerbe- nutzung) liegen überwiegend anthropogen veränderte Böden vor.

Alllasten

Auf den, für die Ausweisung vorgesehenen Flurstücken sind keine Alllasten bzw. Alllastver- dachtsflächen bekannt.

18.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anpassung der Ausweisung soweit als möglich an den natürlichen Geländeverlauf
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Aufschüttungen auf ein erforderliches Mindestmaß
- Reduzierung der Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) auf ein Mindestmaß
- Schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß

18.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Reduzierung von Erosionen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Veränderung der Untergrundverhältnisse durch Bodenbewegungen/ Umlagerungen	baubedingt anlagenbedingt	--
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	-
Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)	nutzungsbedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemitelein- trages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der ge- planten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden: **bedingt negativ**

18.6.5 Schutzgut Wasser

18.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwem- mungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirt- schaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewäs- ser. Nächstegelegenes Fließgewässer ist der Spitalbach, ein Gewässer 3. Ordnung, der sich west- lich der Ausweisung befindet. Der Hochwassernachrichtendienst beschreibt den Planungsbereich weder als Überschwemmungsgebiet noch besteht ein wassersensibler Bereich.

Grundwasser/ Grundwasserschutz

Der Betrachtungsraum ist dem hydrogeologischen Teilraum *Oberpfälzer - Bayerischer Wald* zu- geordnet und kann als Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft- Grundwasserleiter) mit überwie- gend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit und silikatischem Gesteinschemismus charak- terisiert werden. Gesicherte Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor, natur- raumtypisch ist im Geltungsbereich aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten jedoch mit grundwasserfernen Standorten zu rechnen. Die relative Grundwasserneubildungsrate ist über- wiegend gering. Außerdem sind die Grundwasservorkommen aufgrund der gering mächtigen Deckschichten und der geringen Rückhaltefähigkeit der Böden gegenüber nicht sorbierbaren Stoffen wie z. B. Nitrat gefährdet gegenüber Schadstoffeinträgen. Ein Eintragsrisiko von Nährstof- fen ist somit sowohl für Oberflächengewässer als auch für das Grundwasser hoch. Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

18.6.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf
- Rücksichtnahme im Umgang mit wassergefährdenden Materialien

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten

18.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragsbereichen	baubedingt	-
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	anlagenbedingt nutzungsbedingt	-

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser: **bedingt negativ**

18.6.6 Schutzgut Klima und Luft

18.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 7,5 °C. Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben. Vorbelastungen der Luft bestehen bereits geringfügig durch den Durchgangs- und Anliegerverkehr und den Hausbrand in Form von Verbrennungsabgasen, Staub etc. aus den Mischgebietsbetrieben und Betriebsleitergebäuden.

18.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Anlage von Grünflächen und Gehölzbeständen
- Ausreichende Begrünung der privaten Grundstücksflächen

18.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
geringfügige Behinderung der hangabwärts gerichteten Kaltluftströme (Verlust kleinklimatisch wirksamer Flächen)	anlagenbedingt	-
geringfügige Behinderung der Kaltluftentstehungsbereiche	anlagenbedingt	-
Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär)	baubedingt	-
Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt	+
Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Gewerbenutzung	anlagenbedingt nutzungsbedingt	-

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft: **bedingt negativ**

18.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

18.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Betrachtungsraum um Walderbach ist durch das Regental geprägt. Beeinträchtigungen bestehen durch teilweise schlecht eingebundene Ortsränder sowie großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne entsprechende Strukturausstattung. Der Planungsbereich stellt sich als überwiegend ausgeräumte intensiv agrarisch genutzte Landschaft bzw. Gewerbegebietsflächen dar.

Das Umfeld ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet, entsprechende Voraussetzungen sind gegeben. Deutliche Defizite bestehen im Betrachtungsraum aufgrund der vorhandenen technischen Bauwerke (Kreisstraße, Mittelspannungsfreileitung, Gewerbenutzungen).

18.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage einbindender Gehölzstrukturen
- Erhalt bestehender, prägender Gehölzstrukturen

18.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Veränderung der Kulturlandschaft und des Landschaftscharakters durch technische Bauwerke	anlagenbedingt	-

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/-erleben: **bedingt negativ**

18.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

18.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, dokumentiert für die Umgebung des Geltungsbereichs nachfolgende, bekannte unterirdische Bodendenkmäler:

1.1.2 Denkmal Nummer	Beschreibung
110820	Archäologische Befunde und Funde im Bereich des ehemaligen Zisterzienserklosters Walderbach und der ehem. Zisterzienserabteikirche, jetzt Pfarrkirche St. Nikolaus und St. Maria.
530382	Archäologische Befunde und Funde im historischen Ortskern von Walderbach und im Bereich der Haselmühle.
529880	Archäologische Befunde und Funde im Bereich der profanierten und partiell abgebrochenen Kirche Hl. Blut in Stockhof, darunter die Spuren eines mittelalterlichen Vorgängerbau (Wallfahrtskapelle "zum Stock").

Baudenkmäler

Weder im Geltungsbereich selbst noch in dessen näherer Entfernung befinden sich Baudenkmäler.

18.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

18.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
keine	entfällt	entfällt

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende Schutzgutbezogene Auswirkung:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter: **neutral**

18.7 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten. Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelas-

tungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

18.8 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im ordnungsgemäßen Betrieb fallen sowohl Abwasser als auch Abfälle an. Eine sachgemäße Entsorgung ist jedoch am Standort sichergestellt. So werden Hausabfälle durch die Kreiswerke Cham entsorgt, Schmutzwasser in der Kläranlage behandelt.

18.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

18.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen. Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären. Standortalternativenprüfungen waren bei vorliegender Planung nicht erfolgreich. Bezüglich der Konzeptalternativen wird auf Ziffer 18.10 (*Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten*) verwiesen.

Schutzgut	
Tiere und Pflanzen	Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Gebietes ist die Anlage eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen vorgesehen.
Boden und Wasser	Mit der Anlage von Sickerungsanlagen innerhalb des Gebietes einerseits sowie der wasserundurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten andererseits wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Gebietes erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung begrenzt.
Landschaft	Eine Randeingrünung mit Aufbau einer Heckenanlage sowie weiterer privater Grünflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

18.9.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan dargestellt. Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen er in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlägen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird für die auszugleichenden Flächen aufgrund eines Kompensationsfaktors bei einer Zuordnung der Eingriffsschwere erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Die festgesetzte Neuanlage einer Heckenanlage dient dem Ausgleich. Auf die gesonderten Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird verwiesen.

18.10 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden im vorliegenden aufgrund der Ausprägung des Gebietes nicht weiter untersucht. Aufgrund der Tatsache, dass es sich im Norden um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt und sämtliche Erschließungseinrichtungen vorhanden sind, bestehen alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des vorgegebenen Planungsumgriffs somit nicht, zumal die planerische Zielsetzung der bestehenden Ansiedlung beibehalten werden soll.

19. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen:

Schutzgut	Veränderung des aktuellen Zustandes
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm-

	noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnehmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften auf den Ackerflächen durch Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da die momentane Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten würde.
Wasser	Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima und Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/Sachgüter	Nicht relevant, da keine registrierten Bestände vorhanden sind und der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Defizite im Bereich des Flächenangebotes für diesen Ortsteil blieben ebenfalls bestehen.

20. Ergänzende Aussagen zur Umweltprüfung

20.1 Zusätzliche Angaben

20.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt - Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsumgriffs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt - Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, falls auf dieser Ebene bereits möglich.

3. Schritt - Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

20.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Technische Verfahren in Form von Geländevermessungen, Immissionsschutzgutachten, Klimauntersuchungen, Bodenaufschlüssen, Hydrologische Gutachten etc. liegen nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen diese auch nicht notwendig.

20.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre. Sie beschränken sich vor allem auf Kenntnislücken hinsichtlich der aktuell im Planungsgebiet vorkommenden Fauna sowie der detaillierten Boden- und Untergrundverhältnisse, einschließlich des Grundwassers. Aufgrund der Aussagen übergeordneter Planungen, den standortkundlichen Gegebenheiten und den vorhandenen, anthropogen überprägten Böden wurde davon ausgegangen, dass auch detailliertere Kenntnisse diesbezüglich die getroffene Bewertung nicht maßgeblich beeinflussen würden.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet.

20.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen.

Bestandteil des Monitorings.

Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat. Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen. Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben. Bezüglich der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

Schutzgut	Monitoringansatz	Monitoringzeitraum
Arten /Lebensräume (Tier/Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	nach Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Fertigstellung der Pflanzungen
Landschaftsbild	Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Entwicklung durch Ortseinsicht, Bestandsaufnahme und Fotodokumentation	Nach Fertigstellung der Bauquartiere

Auf Grund der Lage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Gräben sowie der Sicker- und Retentionsbecken alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

20.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gebiet wurde ein zentrumsnaher Bereich am Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung, den Bau von Sickerungsanlagen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Sickerungsanlagen vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

20.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen nördlich der Ortschaft Walderbach beabsichtigt. Da sich der Planungsbereich bisher im Außenbereich befindet, beabsichtigt die Gemeinde, mit vorliegender Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen.

20.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Aufgrund der gegebenen Hanglage lässt sich die Anpassung des Bereiches an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen vermeiden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die	Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die gewerbliche Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.	Es ist auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

	Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.		
Wasser	Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässersaue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind nicht vorhanden. Insofern ist kein Eingriff gegeben. Dies trifft auch auf den Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl und die Vermeidung von Gewässerverfüllung, Gewässerverrohrung und Gewässerausbau zu. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen werden.	Auswirkungen sind nicht ersichtlich	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Die Vermeidung von unnötigen Emissionen ist aufgrund des Ausweisungscharakters des Gebietes bereits nicht zu erwarten.	Auswirkungen sind nicht ersichtlich	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Tiere und Pflanzen	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutende Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf.	Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen entfällt ebenfalls, da keine entsprechenden Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Dies gilt auch für die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920). Versorgungsleitungen sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Insofern braucht nicht mehr in den Naturhaushalt für die Erschließung der Fläche eingegriffen werden. Lediglich die innerhalb des Planungsgebiets gelegene Wegeerschließung muss erstellt werden. Die Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen kann durch die Schaffung der privaten Grünanlagen gewährleistet werden.	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Mensch (Erholung)	Der Bereich liegt am Ortsrand mit einem immissionsschutzrechtlich ausreichenden Abstand zur Bebauung.	Durch die Lage des Gebietes am Ortsrand sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Mensch (Lärm-Immissionen)	Der Bereich liegt an einer Kreisstraße. Ein gegenüber dem bisherigen Umfang steigendes Verkehrsaufkommen mit Auswirkungen auf die Bevölkerung ist nicht zu erwarten.	Besondere Lärmentwicklungen sind nicht zu erwarten.	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Landschaft	Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.	Durch die Eingrünung kann die Situation der Lage am leicht ansteigenden Hang entschärft werden.	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	bedingt negativ
Fauna	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	neutral
Flora	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	bedingt negativ
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	bedingt negativ
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	bedingt negativ
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	bedingt negativ
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	bedingt negativ
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	neutral

20.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist. In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

Zusammenfassende Erklärung

gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan

„Gewerbe- und Mischgebiet Stockhof Erweiterung 3“

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens durch den Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie die Belange der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst.