

Markt B r u c k i.d.OPf.



SATZUNGSTEXT

für den

Bebauungsplan "Am Sand" mit integrierter Grünordnung

Planfassung
16.03.2011

Die **MARKTBRUCK i.d.OPf.**

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzV),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
§ 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit
Art. 3 des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan "Am Sand", in der Fassung vom 16.03.2011 bestehend aus
Planzeichnung und Textteil als Satzung.

FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet (GE)
Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- 1.2 Industriegebiet (GI)
Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ - setzt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Anzurechnen sind die Flächen von Haupt- und Nebenanlagen. Zur Ermittlung der Grundfläche sind jeweils die größten Maße des Grundrisses anzurechnen, einschließlich der Terrassen, ebenso in den Luftraum hineinragende wesentliche Teile der baulichen Anlagen, wie z.B. Erker, Balkone.
- 2.2 Durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TGA) darf die zulässige Grundfläche GR insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von höchstens 0,80 überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Baumassenzahl - BMZ - setzt fest, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen nur, soweit sie nicht an von Bebauung freizuhaltenen Flächen angrenzen, in geringfügigem Maß bis maximal 1,5 m Tiefe und bis zu einem Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand überschritten werden.
- 3.2 Im GE und GI wird abweichende Bauweise - a - festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe, die oberste Begrenzungskante des Daches bei Sattel- oder Pultdächern, bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern, die Oberkante von Dachaufbauten sowie die Oberkante aller sonstigen baulichen Anlagen wie z.B. Masten, Krananlagen usw. dürfen die Höhe 18,0 m nicht überschreiten, wobei als maximaler Wert die Höhe von 384,0 m ü.NN in jedem Fall einzuhalten ist.

Auf den Grundstücken der Gemarkung Bruck i.d.OPf. mit der Fl.Nr. 947/2, 948 und auf der Teilfläche des Flurstücks 858, die sich südlich im Bebauungsplan mit L2 eingezeichneten Kanalleitungstrasse befindet, wird die maximale zulässige Bauhöhe für alle baulichen Anlagen auf 381,0 m ü.NN festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberkante, gemessen jeweils in der Fassadenmitte.

5. Dienstbarkeiten

- 5.1 Die in der Planzeichnung als mit Leitungsrecht -L1- zu belastend festgesetzten Grundstücksflächen Fl.Nrn 854, 857 und 949 sind zugunsten der E.ON Bayern AG durch die erforderlichen Leitungsrechte zu belasten.
- 5.2 Die in der Planzeichnung als mit Leitungsrecht -L2- zu belastend festgesetzte Grundstücksfläche Fl.Nr. 858 ist zugunsten des Marktes Bruck i.d.OPf. durch die erforderlichen Leitungsrechte zu belasten.

6. Grünordnung

6.1 Begrünung der öffentlichen Flächen

6.1.1 Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche

Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung / Streuobstwiese

Obstbäume als Hochstamm, 3 x v mB. (3 x verpflanzt mit Ballen)

STU (Stammumfang) 12-14 cm mit standortgerechten Obstsorten

Eine Sicherung vor Verbissschäden ist anzubringen. Der Pflanzabstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Grenze ist einzuhalten. Eine 2-jährige Entwicklungspflege ist durchzuführen.

Die Ansaat der Streuwiese erfolgt mit standortgerechten Gräsern und Kräutern (Selbstbegrünung oder Ansaat). Die Streuwiese wird 1 x jährlich gemäht. Das Schnittgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Wiese ist nicht erlaubt.

6.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

- 6.2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Parkflächen zulässig.

Pro angefangene 800 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum, 3 x v mB. STU 14-16 cm als Hochstamm zu pflanzen.

Für die Pflanzung sind nur heimische Sträucher, Ziersträucher, und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung sowie Obstbäume zu verwenden.

- 6.2.2 Ortsrandeingrünung - Einbinden von Ortsrändern in die Landschaft

Ortsrandeingrünung A 1:

Pflanzung einer 2-reihigen Feldgehölzhecke einschl. eines 6 m breiten Heckensaumes einschließlich 2m Pflanzung zur Bahnlinie und 2 m Heckensaum zu GI/GE ohne Baumpflanzung 1. Wuchsordnung. Gesamtbreite 10 m.

Abstand und Bepflanzung sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Rückschnitt, ständig zu gewährleisten.

Ortsrandeingrünung A 2:

Pflanzung einer 4-reihigen Feldgehölzhecke einschl. eines 2 m breiten grenzseitigen Heckensaumes mit Baumpflanzung 1. Wuchsordnung, Gesamtbreite 6 m.

Bäume mit einer Höhe von mehr als 2 m müssen gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Grenzabstand von mindestens 4 m einhalten.

Ortsrandeingrünung A 3:

Pflanzung einer 4-reihigen Feldgehölzhecke mit Baumpflanzung 1. Wuchsordnung, Gesamtbreite 4 m.

7. Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

7.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der GaStellV zu ermitteln.

7.2 Garagen, Carports, und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

7.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

8. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet.

9. Fassadengestaltung

Grellfarbige Fassadenflächen sind nicht zulässig.

10. Dachausbildung

10.1 Grellfarbige Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

10.2 Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 28° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.

10.3 Auf den Sattel- und Pultdächer sind Dachaufbauten unzulässig. Auf den Flachdächern sind nur haustechnische Anlagen als Dachaufbauten zulässig, sofern diese um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

11. Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen dürfen in der Summe einen Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

11.2 Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. Pylone, außerhalb der Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von 1,0 / 1,0 m und einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig. Im Umkreis von 40 m ist jeweils nur eine Anlage zulässig.

11.3 Freistehende Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen und Zufahrthinweise, die sich nicht an Gebäudefassaden befinden, sind bis zu einer Größe von 8 m² zulässig, sofern sie keine Sichtbehinderung der öffentlichen Verkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten verursachen.

11.4 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung sind unzulässig.

11.5 Bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

12. Beleuchtung auf privaten Flächen

12.1 Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrsbereiche der Straße wirkt und Blendungen ausgeschlossen sind.

12.2 Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn, jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

12.3 Sogenannte Skybeamer, Projektionen oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.

13. Versorgungsanlagen und -leitungen und fernmeldetechnische Anlagen

13.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

14. Immissionsschutz – baulicher Schallschutz

- 14.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente „Am Sand“

Name	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
TF 1	68 dB(A)	53 dB(A)
TF 2	65 dB(A)	50 dB(A)
TF 3	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 4	64 dB(A)	49 dB(A)
TF 5	63 dB(A)	48 dB(A)
TF 6	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 7	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 8	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 9	67 dB(A)	52 dB(A)
TF 10	63 dB(A)	48 dB(A)

In der Planzeichnung sind die L_{EK} -Werte in den betreffenden Teilflächen eingetragen, siehe Festsetzung durch Planzeichen Ziffer 1.8.4.

- 14.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die jeweiligen Teilflächen ergeben, eingehalten werden. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12, Kapitel 5 ist zu beachten. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
- 14.3 Eine Befreiung von der Verpflichtung zum gutachterlichen Nachweis oder die Ansetzung abweichender Emissionskontingente L_{EK} ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.
- 14.4 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.
- 14.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm: 1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.
- 14.6 In den Bereichen in denen in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 4044.0/2010-AS vom 13.08.2010 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten am Tag und/oder in der Nacht überschritten werden, ist für Räume/Gebäude welche Nutzungen enthalten, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit dem Bauantrag der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109/11.89 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen.
- 14.7 In den Bereichen, in denen in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 4044.0/2010-AS vom 13.08.2010 am Tag und/oder in der Nacht auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete überschritten werden, ist eine Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

1. BRANDSCHUTZ

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

2. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

3. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestgrenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB), vor allem zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird hingewiesen.

4. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.

5. Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

6. Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Solarmodulen auf Dächern sind, wegen des nicht allzu weit entfernten Flugplatzes Nittenau – Bruck, blendarme Fabrikate bevorzugt zu verwenden.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Falls Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser notwendig sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Schwandorf zu beantragen.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffe sind nach Art. 37 BayWG beim Landratsamt Schwandorf anzuzeigen.

8. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Bepflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe sollten von vornherein vermieden werden.

9. Die Bahnübergänge bei Bahn-km 6,656 (Ortsstraße), Bahn-km 6,926 (privater Feldweg) und Bahn-km 7,182 (privater Feldweg) sind nicht technisch gesichert. Der Straßenverkehrsteilnehmer muss sich vor dem Überqueren des Bahnübergangs Übersicht verschaffen. Diese müssen daher die dazugehörige Sichtflächen vor möglicher Sichtbehinderung durch Bebauung, Anpflanzung, Lagerung von Materialien, größeren Maschinen und Geräten etc. zuverlässig zu jeder Zeit freigehalten werden.
10. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Plangebiet mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind von den Bewohnern und Nutzern hinzunehmen.
11. Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Nittenau – Bruck. Es ist mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen. Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden sind ausgeschlossen.

12. AUSGLEICHSFLÄCHEN

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Schwandorf, werden folgende Grundstücksflächen als Ausgleichsflächen festgelegt und vertraglich gesichert:

- Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 858
- Grundstücksfläche Fl.Nrn 861 und 862.

Die Ausgleichsflächen Fl.Nr. 861 und 862 grenzen östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an und sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Maßnahmenziele und durchzuführende Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt durch den Erwerb der Flächen durch den Markt Bruck i.d.OPf.

Die erforderlichen Maßnahmen werden durch den Markt Bruck i.d.OPf. veranlasst.



13. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ist vom Bauherrn ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Der Freiflächengestaltungsplan soll die Höhenabwicklung des Freigeländes, sowie die Gestaltung der Freiflächen insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der Park, Stell- und Lagerplätze sowie Lage, Größe und Pflanzenauswahl des gesamten Betriebsgeländes aufzeigen.

Die Planung ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekten/in zu erstellen.

14. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Aus ökologischen Erwägungen heraus, insbesondere zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen, wird empfohlen, fensterlose oder ungegliederte Wandflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Hilfe von Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen dauerhaft zu begrünen sowie Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung von einer durchwurzelbaren Mindestgesamtdicke von 10 cm auszubilden. Das Pflanzen fremdländischer großwachsender Gehölze, insbesondere Hängeformen und Nadelgehölze (Koniferen wie Thuja, Zypressen, Zedern, Blaufichten/Tannen) ist zu vermeiden.

Die Oberfläche der Park-, Stell-, Stand- und Lagerflächen sollte nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

Um den Abfluss von wild abfließendem Wasser gemäß Art. 63 BayWG (Bayerisches Wassergesetz) und die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, wird empfohlen, die Einfriedungen ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

15. EMPFOHLENE BAUM- und STRAUCHARTEN

Bäume 1. Wuchsordnung:

Quercus pendunculata - Stieleiche

Bäume 2. Wuchsordnung:

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Populus tremula - Zitterpappel

Obstbäume:

Apfel, Birne, Zwetschge, Walnussbaum

Ortsrand:

Quercus pendunculata - Stieleiche

Sträucher:

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Sambucus nigra - Holunder

Rhamnus frangula - Faulbaum

Salix caprea - Salweide

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

31. OKT. 2022

Bruck i.d.OPf., den.....

Markt Bruck i.d. OPf.



.....
Faltermeier
1. Bürgermeisterin

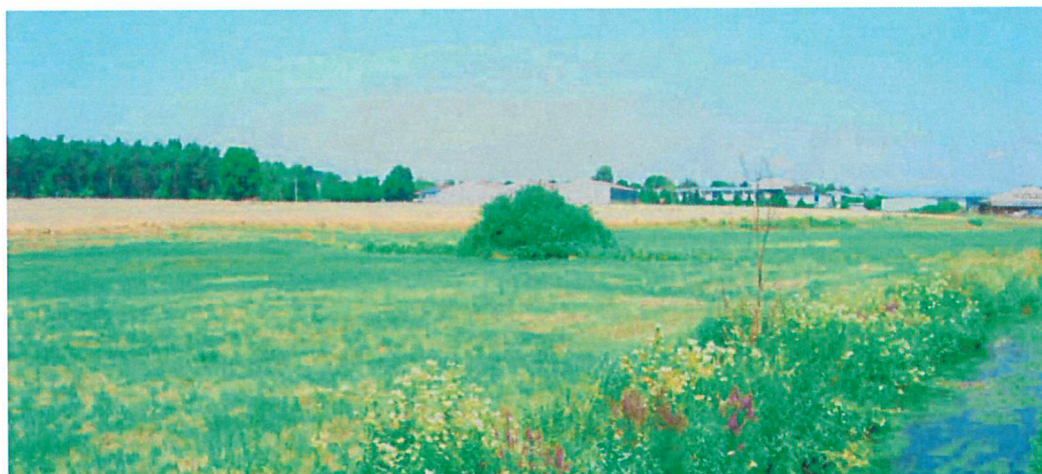


Markt B r u c k i.d.OPf.



Bebauungsplan "Am Sand" mit integrierter Grünordnung

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf i.d.F.v. 16.03.2011



Plangeber Markt Bruck i.d.OPf.

Rathausstraße 7
92436 Bruck i.d.OPf.
Tel. 09434 94120

Entwurfsverfasser A. Weiß & Partner

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v. Wald
09672 92140

Grünordnung /
Umweltbericht Karl-Heinz Birkner
Landschaftsarchitekt

Hauptstraße 15
92436 Bruck i.d. OPf.
Tel. 09434 203229

Inhalt

BEGRÜNDUNG - BEBAUUNGSPLAN

1.	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Flächennutzung / Flächennutzungsplan	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
4.	Planungskonzeption	4
5.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	7
6.	Statistik	9

BEGRÜNDUNG - GRÜNORDNUNG

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	10
2.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	10
3.	Beschreibung des Plangebietes	10
4.	Konzeption und Ziele	11
5.	Gestalterische Ziele der Grünordnung	11

UMWELTBERICHT

1.	Einleitung	14
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.	Ermitteln der Ausgleichsfläche	19
5.	Alternative Planung	21
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	21
7.	Maßnahmen zur Überwachung	22
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

BEGRÜNDUNG - BEBAUUNGSPLAN

1.

Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

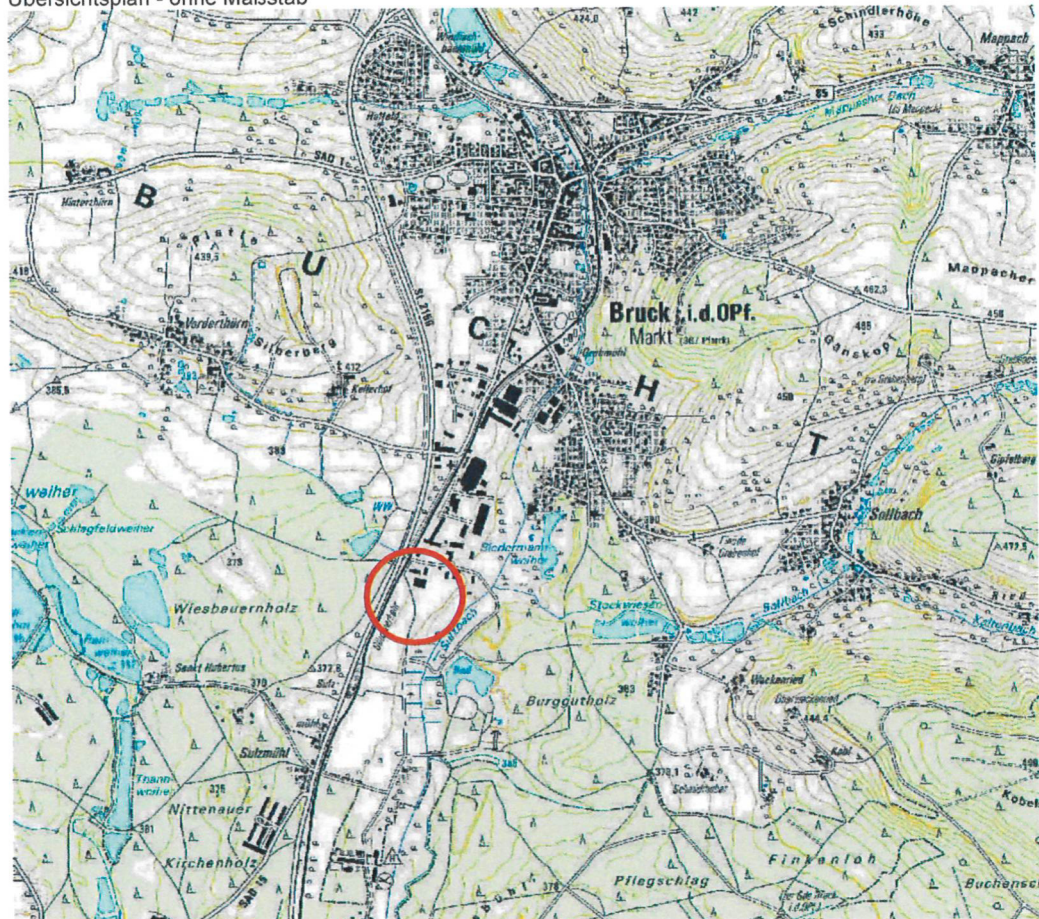
Das zu überplanende Gebiet ist am südlichen Ortsrand des Marktes Bruck i.d.OPf. gelegen. Die Größe beträgt ca. 6,98 ha.

Das Plangebiet wird von der Bahnlinie im Westen und dem Industriegebiet „An der Nittenauer Straße“ im Norden begrenzt. Im Osten schließen der Sulzbach mit den angrenzenden Bachauen sowie landwirtschaftliche Flächen im Süden an. Das Plangebiet „Am Sand“ fällt leicht von der Bahnlinie im Westen zum Sulzbach hin im Osten ab und weist einen maximalen Höhenunterschied von ca. 8 m auf.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Bruck i.d. OPf.:

210 (Teilfläche), 854 (Teilfläche), 856, 856/1, 856/2, 856/3, 856/4, 856/5, 856/6, (Anmerkung: 856/4, 856/5 und 856/6 werden mit 857 unter der Fl.Nr. 857 zusammengefasst, die Grundbuchänderungen werden derzeit durchgeführt) 857, 858, 947/2, 948, 949, 949/2

Übersichtsplan - ohne Maßstab



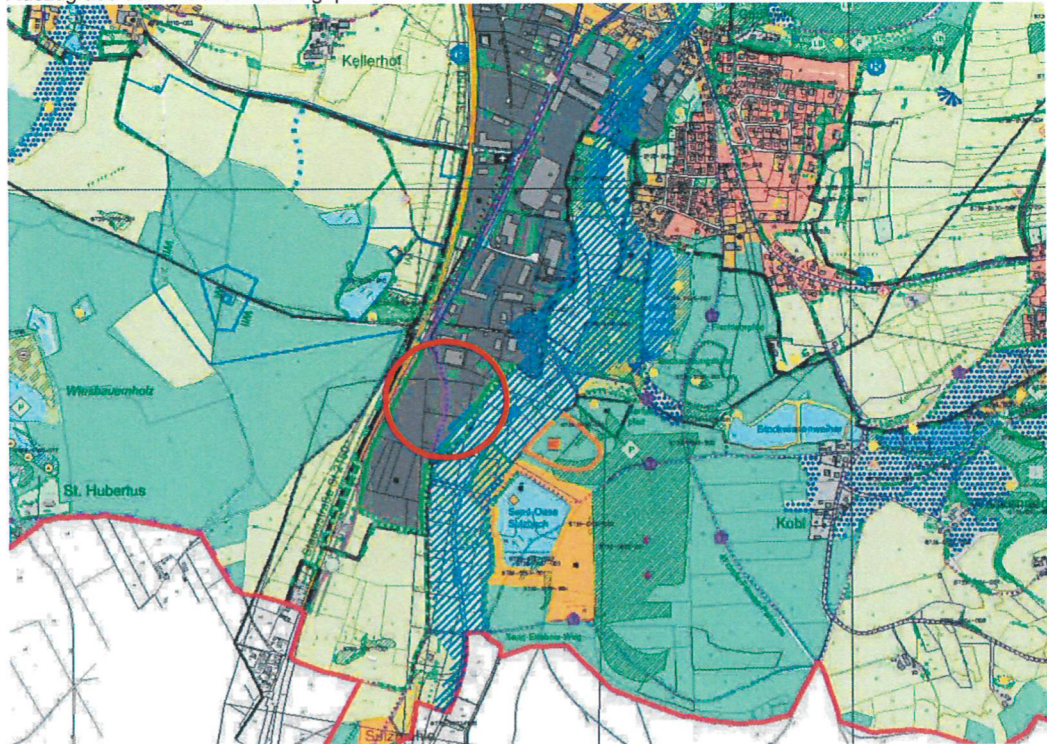
2.

Flächennutzung / Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bruck i.d.OPf. i.d.F. vom 20.06.2006 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht sowohl der bestehenden als auch der geplanten Nutzung.

Ein Großteil der Flächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Industriegebiet im nordöstlichen und Gewerbegebiet im restlichen Bereich fest und entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



3.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung.

Derzeit stehen im Markt Bruck i.d.OPf. keine freien Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Aufgrund verschiedener Anfragen für gewerbliche Flächen, die momentan nicht befriedigt werden können, beschloss am 09.02.2010 der Marktgemeinderat des Marktes Bruck i.d.OPf., den Bebauungsplan „Am Sand“ für ein Industrie- und Gewerbegebiet aufzustellen. Ziel ist, unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und der landschaftlichen Einbindung, das Industrie- und Gewerbegebiet „ Am Sand“ zu realisieren und zugleich auch wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GI/GE „Am Sand“ wurde wesentlich kleiner gewählt, als dies bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 beabsichtigt war. Laut Flächennutzungsplan umfasst das Gewerbegebiet sieben weitere Grundstücke mit einer Fläche von zusammen 41.872 qm. Gerade vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde hierauf vorerst verzichtet und der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert.

Von den Flächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans GI/GE „Am Sand“ befinden, ist ein 4.664 qm großes Grundstück bereits bebaut, zwei weitere Grundstücke, die zusammen rund 12.000 qm groß sind, wurden bereits verkauft. Die Erwerber haben hierfür bereits Bauanträge eingereicht. Mit drei weiteren Interessenten steht die Marktverwaltung derzeit in engen Grundstücksverhandlungen. Es zeichnet sich daher bereits heute ab, dass der zu erwartende Bedarf für Gewerbeflächen höher liegt, als von der Höheren Landesplanungsstelle erwartet.

Außer dem neuen Industrie- und Gewerbegebiet „Am Sand“ sind in den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten kaum mehr Potentiale vorhanden, da die allermeisten Grundstücke bereits bebaut sind oder in nächster Zeit bebaut werden.

4. Planungskonzeption

4.1 Allgemeine Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sand“ führt der Markt Bruck i.d.OPf. seine Ortsentwicklung östlich der Bahn bzw. Staatsstraße 2150 im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung fort und leistet durch die planungsrechtliche Sicherung einen wichtigen Beitrag für die Stärkung des Marktes Bruck i.d.OPf. als Wirtschaftsstandort.

Im Anschluss an das bestehende Industriegebiet an der Nittenauer Straße wird ein Industriegebiet angeordnet. Nach Osten und Süden sind Gewerbegebiete vorgesehen. Diese sollen als Puffer zwischen dem Industriegebiet und der freien Landschaft bzw. dem Naherholungsgebiet „Sand-Oase Sulzbach“ dienen.

Um das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet ist ein grüner Ortsrand geplant, der nach Süden als temporärer Ortsrand ausgebildet ist. Nach Süden anschließend sind im FNP gewerbliche Flächen dargestellt. Wenn diese Flächen überplant werden und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, soll der bislang temporäre Ortsrand eine innerörtliche Gliederungs-funktion als Grünzug zwischen den westlich anschließenden Freiflächen und den östlich angrenzenden Frei- und Ausgleichsflächen übernehmen.

4.2

Festsetzungen

Aufgrund der verschiedenen Anfragen und der zu erwartenden unterschiedlichen Nutzung werden die nordwestlichen, an das bestehende Industriegebiet angrenzenden Flächen als Industriegebiet, die südöstlich und südlich im Plangebiet gelegenen Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Plangebiet wird die Geltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet.

Im unmittelbar nördlich anschließenden Industriegebiet sind bereits einige Gewerbebauten mit Gebäudelängen weit über 50 m vorhanden und prägen den städtebaulichen Maßstab und den Quartierscharakter. Um eine Entwicklung dieser Baustruktur auch im neuen Plangebiet zu gewährleisten, wird für das gesamte Plangebiet abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m als zulässig festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im An- und Abfluggebiet des Flughafens Nittenau – Bruck. Nach Angabe des Luftamtes Nordbayern, Regierung von Mittelfranken, sind im nördlichen Bereich maximale Bauhöhen von 20 m über Grund und im südlichen Bereich 18 m über Grund möglich. Um diese Vorgabe zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen von 384 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 18 m über dem Geländeniveau am höchsten Punkt im westlichen Bereich des Plangebietes.

4.3

Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung

Industriegebiet - GI

Die zulässige Grundflächenzahl – GRZ - wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist ebenfalls mit 0,8 festgesetzt. Wird bei der nachfolgenden Projektplanung die GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO voll ausgeschöpft, ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO keine zusätzliche Überschreitung mehr möglich.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Baumassenzahl von 8 sowie durch die Festsetzung einer zulässigen baulichen Höhe, die in Meter ü.NN. bestimmt ist, begrenzt.

Die Obergrenzen der Werte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

Gewerbegebiet – GE 1 –

Das Gewerbegebiet GE1 schließt im Süden an das GI an.

Die zulässige Grundflächenzahl – GRZ - wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Baumassenzahl von 6 sowie durch die Festsetzung einer zulässigen baulichen Höhe, die in Meter ü.NN. bestimmt ist, begrenzt.

Die Obergrenzen der Werte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

Im westlichen Bereich des GE 1 ist unter Berücksichtigung der Anregungen des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach, Bereich Straßenbau, entlang der Staatsstraße St 2150 eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.

Dadurch wird gewährleistet, dass insgesamt eine 20-m Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand gesichert ist.

Gewerbegebiet – GE 2 –

Das Gewerbegebiet GE 2 schließt im Osten an das GI bzw. das GE 1 an.

Die zulässige Grundflächenzahl – GRZ - wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Baumassenzahl von 6 sowie durch die Festsetzung einer zulässigen baulichen Höhe, die in Meter ü.NN. bestimmt ist, begrenzt.

Die Obergrenzen der Werte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

4.4

Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung der Dächer erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Industriegebiet an der Nittenauer Straße“ als Pult- oder Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 28° bzw. als Flachdächer. Dachaufbauten für haustechnische Anlagen sind nur bei Flachdächern zugelassen, um zu gewährleisten, dass eine weitgehend gleichmäßige und ruhige Dachlandschaft entstehen kann.

Um ortsuntypische und störende Dach- und Fassadengestaltungen zu vermeiden, sind grellfarbige Dacheindeckungen und Fassadenflächen unzulässig.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind oberirdische Versorgungs- oder Freileitungen nicht zulässig.

Im Bebauungsplan sind differenzierte Festsetzungen und Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte sowie besonderer Berücksichtigung der westlich verlaufenden Bahnlinie und der Staatsstraße 2150 eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und Störungen vor allem durch Leuchtreklame oder Lichtsignale zu vermeiden.

4.5

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich durch eine neu geplante Straße, die an die Ortsstraße „Am Sand“ anbindet, erschlossen. Eine direkte Anbindung der Grundstücke an die Staatsstraße 2150 ist aufgrund der Bahnlinie Bodenwöhr – Nittenau und der durchgehenden, festgesetzten Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Grundstücksgrenze weder möglich noch zulässig.

Um den Anschluss an die Ortsstraße herstellen zu können, wird parallel der Bebauungsplan „Industriegebiet an der Nittenauer Straße“ geändert, um die erforderliche Zufahrt planungsrechtlich zu sichern.

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer. Die Erschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist eine 6,0 m breite Fahrbahn geplant. An der Westseite soll ein 0,5 m breiter Seitenstreifen und an der Ostseite ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg angeordnet werden.

Vom Wendehammer führt ein Wirtschaftsweg auf der Trasse des bisherigen Feldweges nach Süden zu den landwirtschaftlichen Flächen und zum Naherholungsgebiet Sand-Oase Sulzbach. Diese Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlicher Verkehr in einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

Die Ausführung soll wie bisher als gekiester Feldweg erfolgen.

Im Falle einer Erweiterung der Gewerbeflächen nach Süden, die in der Flächennutzungsplanung dargestellt ist, kann diese Fläche als Erschließungsstraße ausgebaut werden.

5. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

5.1 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt.

5.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis des Marktes Bruck i.d.OPf. frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf nicht erfasst.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt und keine Baudenkmäler vorhanden.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden neu erstellt. Erforderliche LeitungStraßen sind im Bebauungsplan als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Im Einzelnen ist im Bebauungsplan geregelt, dass die in der Planzeichnung als mit Leitungsrecht – L1 – zu belastend festgesetzten Grundstücksflächen Fl.Nrn. 854, 857 und 949 zugunsten der E.ON Bayern AG durch die erforderlichen Leitungsrechte zu belasten sind.

Die in der Planzeichnung als mit Leitungsrecht – L2 – zu belastend festgesetzte Grundstücksfläche Fl.Nr. 858 ist zugunsten des Marktes Bruck i.d.OPf. durch die erforderlichen Leitungsrechte zu belasten.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist an der Ostseite der öffentlichen Verkehrsfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Transformatorenstation festgesetzt.

Die privaten Grundstücke haben das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind nach Art. 37 BayWG beim Landratsamt Schwandorf anzuzeigen.

Falls erforderlich, sind wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durchzuführen.

5.5

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, Regenstauf, im August 2010 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse sind in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4044.0/2010-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.08.2010 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

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

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung aufgrund der Vorbelastung und der Misch- und Wohngebietsbebauung gebietstypisch eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

In den in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 4044.0/2010-AS vom 13.08.2010 dargestellten Bereichen mit Isophonen über 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht ist aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen durch Verkehrslärmimmissionen für Räume/Gebäude welche Nutzungen enthalten, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit dem Bauantrag bzw. mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen.

In den Bereichen, in denen in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 4044.0/2010-AS vom 13.08.2010 auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, können keine gesunden Wohnverhältnisse garantiert werden, so dass hier Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

5.6

Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Gender Mainstreaming

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Neuplanung für Industrie- und Gewerbeflächen. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine wesentlich neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

5.7**Folgekosten**

Der Bebauungsplan löst Folgekosten für den Erwerb, den Neubau und Unterhalt von Verkehrsflächen sowie die Erstellung der Ausgleichsflächen aus.

5.8**Sonstige Belange**

Sonstige mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind nicht ersichtlich.

6.**Statistik**

Größe des Planungsgebietes	ca. 6,98 ha
Industriegebiet GI	ca. 0,65 ha
Industriegebiet GI, GRZ	0,8
Gewerbegebiet GE 1	ca. 3,43 ha
Gewerbegebiet GE 2	ca. 2,50 ha
Gewerbegebiet, GE 1, GE 2,	0,6
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.935 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 700 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 490 m ²

BEGRÜNDUNG - GRÜNORDNUNG

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Auf Grund verschiedener Anfragen für gewerbliche Flächen, die momentan nicht befriedigt werden können, beschloss der Markt Bruck i.d.OPf. die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Sand“ für ein Industrie- und Gewerbegebiet.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Regionalplan

Ziele:

Landschaftlich wertvolle Bereiche sollen durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen, sowie das Einbinden der Siedlungsränder in die Landschaft durch Gehölzpflanzungen oder Anlage von Obstwiesen gefordert.

Bebauungsplan mit integr. Grünordnung

Der Grünordnungsplan hat nach Art. 3 Abs. 3 und 4 BayNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen.

Die Eingriffsregelung ist seit dem 01.01.2001 in Bayern verpflichtend anzuwenden.

Es ist daher bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und in welcher Weise für Eingriffe in Natur und Landschaft ein Ausgleich erforderlich ist (§ 1a Abs.3 BauGB).

Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB ist bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht mit aufzunehmen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bruck auf den Flur Nummern:

210 (Teilfläche), 854 (Teilfläche), 856, 856/1, 856/2, 856/3, 856/4, 856/5, 856/6, (Anmerkung: 856/4, 856/5 und 856/6 werden mit 857 unter der Fl.Nr. 857 zusammengefasst, die Grundbuchänderungen werden derzeit durchgeführt) 857, 858, 947/2, 948, 949, 949/2 - Gemarkung Bruck i.d.OPf.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an ein bestehendes Industriegebiet an und ist über dieses auch zu erreichen. Im Osten schließt intensiv genutztes Grünland (Wiese) an. Auch im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (derzeit Ackerflächen) an. Die westliche Grenze bildet die Eisenbahnlinie Nittenau-Bodenwöhr.

Ebenso grenzt an die Nordwestecke des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet an.

Durch das Planungsgebiet führt ein unversiegelter Wirtschaftsweg der Landwirtschaft diagonal von der Nordwestecke zur Südostecke.

Der Geltungsbereich wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Wiesenfläche).

Die Flächen sind ökologisch strukturarm und ergeben ein monotones Landschaftsbild.

Der Markt Bruck i.d.OPf. liegt im Naturraum 070 „Oberpfälzisches Bruchschollenland - Untereinheit Schwandorfer und Nittenauer Bucht“. Das Gelände fällt leicht zur Südostgrenze hin ab. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 69.800 qm.

4. Konzeption und Ziele

Planungsabsicht ist, den Geltungsbereich, welcher im bestehenden Flächennutzungsplan und Landschaftsplan bereits als „Gewerbe- und Industriegebiet“ ausgewiesen ist, durch das Aufstellen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Nittenauer Straße, die Straße „Am Sand“ und eine neu geplante Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Der landwirtschaftliche Verkehr wird auf Grund der Fortführung des Wirtschaftsweges aufrecht erhalten.

Es ist darauf zu achten, schwerwiegende Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden und den notwendigen Ausgleich zu schaffen.

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

5.1 Öffentliche Flächen

5.1.1 Ortsrandeingrünung – Ausgleichsfläche

An der Südostecke des Geltungsbereiches entsteht eine Streuobstwiese. Pflanzen von Obstbäumen Hochstämme in Sorten einschl. Ansaat einer Streuwiese.

Die vorgesehene Fläche wird derzeit als Ackerfläche und landwirtschaftliche Wiese genutzt und wird mit den aufgeführten Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 491 qm.

5.1.2 Befestigte Flächen

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Zufahrten und Wege) wird im Gelände zur Versickerung gebracht (Retentionsteich, siehe Dokumentation der Ausgleichsflächen).

5.2 Private Flächen

5.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zugängen, Zufahrten, Park-, Stell- und Lagerflächen zulässig.

Die Oberfläche der Park- und Standflächen soll mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

Für die Pflanzung sind nur heimische Sträucher, Ziersträucher und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung sowie Obstbäume zu verwenden.

Das Pflanzen von fremdländischen groß wachsenden Gehölzen, insbesondere Hängeformen und Nadelgehölze (Koniferen wie Tujen, Zypressen, Zedern, Blaufichten/Tannen etc.) ist zu vermeiden. Dachbegrünungen und das Begrünen von Gebäudefassaden sind erwünscht.

Niederschlagswasser z.B. von Dachflächen und befestigten Flächen ist im Gelände zur Versickerung zu bringen.

Es ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einschl. Pflanzplan vorzulegen. Diese Planung ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

5.2.2

Ortsrandeingrünung- Einbinden von Ortsrändern in die Landschaft Bereich Westgrenze – Bahnlinie

Pflanzung einer 2-reihigen Feldgehölzhecke einschl. eines 6m breiten Heckensaumes zur Bahnlinie und einen 2m breiten Heckensaum zum Bauland ohne Baumpflanzungen I. Wuchsordnung -Stieleiche.

Gesamtbreite 10m.

Abstand und Bepflanzung sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Rückschnitt, ständig zu gewährleisten.

Die Größe der Maßnahme beträgt 3000 qm.

Bereich Südgrenze

Pflanzung einer 4-reihigen Feldgehölzhecke mit Baumpflanzung I. Wuchsordnung – Stieleiche einschl.

eines 2m breiten grenzseitigen Heckensaumes

Gesamtbreite 6m.

Bäume mit einer Höhe von mehr als 2 m müssen gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einen Grenzabstand von mindestens 4 m einhalten.

Die Größe der Maßnahme beträgt 906 qm

Bereich Ostgrenze

Pflanzung einer 4-reihigen Feldgehölzhecke mit Baumpflanzung I. Wuchsordnung – Stieleiche

Gesamtbreite 6m.

Die Größe der Maßnahme beträgt 1468qm.

Gehölzliste

Bäume I. Wuchsordnung Pflanzgröße Stammbusch oder Hochstamm 3xv. mB. STU 16-18cm

Quercus pedunculata Stieleiche

Bäume II. Wuchsordnung Pflanzgröße Heister 2xv H 125-150cm

Sorbus aucuparia Vogelbeere
Populus tremula Zitterpappel

Sträucher Pflanzgröße Strauch 2xv. H 60-100cm

Colrylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Sambucus nigra Holunder
Rhamnus frangula Faulbaum
Salix caprea Salweide

Die vorgesehenen Flächen werden derzeit als Ackerfläche und landwirtschaftliche Wiese genutzt und werden mit den aufgeführten Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Auf Grund der exponierten Lage wird durch die Maßnahmen der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert und es entsteht dadurch eine natürliche Ortsrandeingrünung (Forderung des Landschaftsplanes und der Unteren Naturschutzbehörde).

Die aufgeführten Eingrünungsmaßnahmen sind von einem Fachbüro zu planen. Da die aufgeführten Maßnahmen als Gestaltungselemente des Gewerbegebietes gelten, können sie nicht zum naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden.

5.3 Grenzabstand Pflanzen zum Nachbargrundstück

Gemäß Art. 47 AGBGB

Pflanzen bis 2m Höhe – Grenzabstand 0,50m

Pflanzen über 2m Höhe – Grenzabstand 2,00m

5.4 Grenzabstand Pflanzen zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Gemäß AGBGB Art. 48

Pflanzen bis 2m Höhe – Grenzabstand 2,00m

Pflanzen über 2m Höhe – Grenzabstand 4,00m

5.5 Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB

Jeglicher Oberboden ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

31 OKT. 2022

Bruck i.d.OPf., den.....

Markt Bruck i.d. OPf.



.....
Faltermeier
1. Bürgermeisterin



Anlagen / verwendete Unterlagen:

- Nachweis der Ausgleichsflächen

- Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan für das Gebiet „Am Sand“
Markt Bruck i.d.OPf., Landkreis Schwandorf, Bericht Nr. 4044.0/2010-AS
vom 13.08.2010

U M W E L T B E R I C H T

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes

Gemäß § 2a BauGB ist bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan ein so genannter Umweltbericht mit aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen darstellen und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden.

Durch das neue Gewerbe- und Industriegebiet wird das bereits bestehende und belegte Industriegebiet erweitert. Der ausgewählte Standort liegt am südlichen Ortsrand von Bruck i.d.OPf., östlich der Staatsstraße 2150.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

Der Regionalplan enthält gem. Art. 4 BayLplG die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit den jeweiligen Begründungen. Die Ziele haben Bindungswirkung gegenüber allen öffentlichen Planungsträgern.

Das Hauptziel des Regionalplans Oberpfalz-Nord (Region 6) für den Gemeindebereich von Bruck i.d.OPf. ist, dass die Gemeinde einen ländlichen Teilraum darstellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Bruck ist gemeinsam mit Bodenwöhr als Unterzentrum aufgeführt.

Ziele:

Landschaftlich wertvolle Bereiche sollen durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.

Quelle: Landschaftsplan Bruck i.d.OPf.

Bauleitplanung

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Geltungsbereich bereits als Gewerbe/Industriegebiet ausgewiesen, sowie das Einbinden der Siedlungsränder in die Landschaft durch Gehölzpflanzungen oder Anlage von Obstwiesen gefordert.

Infrastruktur

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Nittenauer Straße sowie die Ortsstraße „Am Sand“ und eine neu geplante Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Der landwirtschaftliche Verkehr wird auf Grund der Fortführung des Wirtschaftsweges aufrecht erhalten.

Naturschutzplanung

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden und nicht vorgesehen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vorgenommen.

Artenschutzrechtliche Einwände bestehen nicht.

Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete und sonstige Festsetzungen der Wasserwirtschaft sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ein Wasserschutzgebiet grenzt an die Nordwestecke des Geltungsbereiches an.

Agrarplanung

Nach der landwirtschaftlichen Standortkartierung liegen landwirtschaftliche Vorrangflächen auf Grund hoher Bodenzahlen vor.

Forstplanung

Keine Festsetzungen auf dem Geltungsbereich.

Denkmalpflege

Keine Festsetzungen auf dem Geltungsbereich.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003).

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland genutzt.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit 070 „Oberpfälzisches Bruchschollenland-Untereinheit Schwandorfer und Nittenauer Bucht“.

Flächenmäßig dominieren im Geltungsbereich die Bodenarten Sand bis lehmiger Sand. Bodentypologisch herrschen im Gebiet „Podsol-Braunerden“ vor.

Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden können die Ackerflächen und das intensiv genutzte Grünland gemäß der Liste 1b des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie II, oberer Wert – Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion) zugeordnet werden.

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen werden die Flächen verändert sowie der anstehende Oberboden abgetragen und zur weiteren Verwendung gelagert. Mit dem Errichten von Gebäuden und befestigten Freiflächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze, Parkflächen) werden Flächen dauerhaft versiegelt.

Die Restflächen werden als Grünflächen angelegt.

Auf Grund der leichten Hanglage sind evtl. Geländeangleichungen zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann die Bodenversiegelung reduziert werden.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung von Flächen sind die Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Angesichts der geologischen Verhältnisse, sowie der Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse, ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist relativ hoch (Sandböden). Durch die intensive Nutzung als Acker und Wiese ist ein potenzielles Eintragsrisiko für Nähr- und Schadstoffe (Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel) gegeben. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Wasserschutzgebiet.

Oberflächenwasser

Der Oberflächenwasserabfluss wird durch die leichte Hanglage bestimmt. Vorfluter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Oberflächengewässer, sowie Quellaustritte und Vernässungsbereiche bestehen nicht.

Durch die leichte Hanglage des Gewerbegebietes ist ein Wasserabfluss möglich.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können die leicht durchlässigen Flächen (Sand) gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet werden.

Auswirkungen:

Baubedingt sind Bodenverdichtungen und Versiegelungen zu erwarten. Da die Grundwasserbildung durch die Versickerung der Niederschläge erfolgt, wird durch die Flächenversiegelung eine Grundwasserneubildung erschwert.

Durch das Erstellen von befestigten Flächen und Gebäuden wird der Oberflächenabfluss beschleunigt und der Abflussbeiwert erhöht. Durch den Verlust von belebtem Boden wird das Rückhaltepotenzial vermindert.

Vermeidungsmaßnahmen:

Durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann Wasser dem Untergrund zugeführt werden. Durch eine geregelte Entsorgung von Abwasser besteht keine Gefahr von Grundwasserverunreinigung.

Anfallendes Oberflächenwasser wird im Retentionsteich zur naturnahen Versickerung gebracht. Überschüssiges Wasser wird gedrosselt dem Sulzbach zugeleitet.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung von Flächen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.3

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Die klimatischen Verhältnisse sind kontinental geprägt.

Durchschnittlicher Niederschlag/Jahr 700mm

Durchschnittliche Lufttemperatur/Jahr 7-8°C.

Bewertung:

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima ist das Industriegebiet gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert –

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) zugeordnet.

Auswirkungen:

Baubedingt sind während des Baubetriebes zeitweilig Beeinträchtigungen der Luftqualität (Abgase, Staubentwicklung) möglich.

Betriebsbedingt sind noch keine konkreten Aussagen möglich.

Von einer erhöhten Emissionsentwicklung ist auszugehen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Einsatz von Abgas/Lärm-normgerechten Baumaschinen und Fahrzeugen.

Anpassung der Fahrgeschwindigkeit.

Umweltgerechte bauliche Anlagen.

Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Mindestmaß.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Begrünung des Gewerbegebietes.

Einhaltung des BImSchG sowie der TA Luft.

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.4

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Nach der natürlichen Vegetationskarte Bayerns von Paul Seibert (1968) gehört der Geltungsbereich in den Vegetationsbereich des Schwarzerlen-Ufer-Auwald. Die Fläche besteht nur aus landwirtschaftlich genutzter Acker- und Wiesenfläche.

Bewertung:

Faunistische Erhebungen und Biotopkartierungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Einwände bestehen nicht.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind die Acker- und intensiv genutzten Wiesenflächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Auswirkungen:

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen

(Ortsrandeingrünung- Streuobstwiese).

Der Dünger- und Pflanzenschutzmitteleintrag wird verringert.

Vermeidungsmaßnahmen:

Der Baubeginn ist vor die Vogelbrutzeit vom 01. September bis 28./29. Februar zu legen.

Zwischen Bahndamm und Bebauung verbleibt ein Brachstreifen, der mit mehrjährigem Abstand gemäht werden kann (siehe Begründung Maßnahme A 1). Die Mahd erfolgt in der zweiten Oktoberhälfte, das Schnittgut ist zu entfernen

In Absprache mit den anliegenden Landwirten sind 4 „Lerchenfenster“ in den Ackerflächen anzulegen (siehe saP).

Begrünung des Betriebsgeländes und Ausführung der Ortsrandeingrünung

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.5**Schutzgut Mensch****Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Bruck i.d.OPf., östlich der Staatstraße St 2150. Der Geltungsbereich ist eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes.

Die Fläche wird ausschließlich landwirtschaftlich (Acker- und intensiv genutzte Wiese) genutzt.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, sind die Acker- und intensiv genutzten Wiesenflächen gemäß der Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften) zugeordnet.

Auswirkungen:

Baubedingt ist während des Baubetriebes zeitweilig von einer Beeinträchtigung der Luftqualität (Abgase, Staubentwicklung) sowie einer erhöhten Lärm- und Emissionsentwicklung auszugehen.

Betriebsbedingt sind noch keine konkreten Aussagen möglich.

Von einer erhöhten Lärm- und Emissionsentwicklung ist auszugehen.

Betriebsbedingte Emissionen die die Luft belasten und über den Kfz-Verkehr (An- und Ablieferung) und Heizungsanlagen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Von einer erhöhten Lärmentwicklung ist auszugehen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Einsatz von Abgas/Lärm-normgerechten Baumaschinen und Fahrzeugen.

Anpassung der Fahrgeschwindigkeit.

Umweltgerechte bauliche Anlagen.

Begrünungsmaßnahmen und

Einhaltung des BImSchG sowie der TA Luft und TA Lärm.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 13.08.2010 sind einzuhalten.

Ergebnis:

Auf Grund der Lage am Ortsrand und der geplanten Ortsrandeingrünung bei Einhaltung der bestehenden Gesetze und Vorschriften sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.6**Schutzgut Landschaft****Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Bruck i.d.OPf., östlich der Staatstraße 2150. Der Geltungsbereich ist eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes.

Die Fläche wird ausschließlich landwirtschaftlich (Acker- und intensiv genutzte Wiese) genutzt.

Bewertung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft sind die Ackerflächen gemäß der Liste

1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie I, oberer Wert – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften) zugeordnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch den Bau von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen erfolgt eine Änderung des Landschaftsbildes (Fernwirkung).

Vermeidungsmaßnahmen:

Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Umgebung (Stadt/Dorfrandeingrünung).
Anpassung des Gewerbe/Industriegebietes an den natürlichen Geländeverlauf.

Ergebnis:

Auf Grund der geplanten Maßnahmen sind Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin als Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland bestehen bleiben.
Durch die intensive Nutzung als Acker und Wiese ist ein potenzielles Eintragsrisiko für Nähr- und Schadstoffe (Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel) weiterhin gegeben.

4. Ermitteln der Ausgleichsfläche

Zur Erfassung und Bewertung des Planungsgebietes auf die Schutzgüter wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

4.1 Erfassen und Bewerten

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde bereits unter 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung behandelt.

Übersicht Gesamtbewertung Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
Boden	Acker/intensives Grünland: Kategorie II – oberer Wert
Wasser	Acker/intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert
Klima und Luft	Acker/intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert
Arten und Lebensräume	Acker/intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert
Landschaftsbild	Acker/intensives Grünland: Kategorie I – oberer Wert

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt in die Kategorie I – Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4.2

Auswirkungen des Eingriffs

gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Für das „Gewerbegebiet“ ist die maximal zulässige GRZ = 0,80 angesetzt. Dies entspricht damit Flächen mit hohem Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad

Typ A

Der Kompensationsfaktor beträgt bei Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I – Typ A: 0,3-0,6.

Auf Grund des erheblichen Eingriffs in das Landschaftsbild und den Minderungsmaßnahmen wird der **Kompensationsfaktor 0,5** festgelegt.

4.3

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Das Gewerbe/Industriegebiet hat einen Umfang von 69.800 qm.

Davon ist die Flur Nr. 856/3 (bereits bestehendes Baurecht) in Höhe von 4.664 qm abzuziehen.

Somit ergibt sich eine Fläche von: 69.800 qm
- 4.664 qm

65.136 qm

65.136 qm multipliziert mit dem Kompensationsfaktor 0,5 ergibt einen **Kompensationsbedarf von 32.568 qm.**

4.4

Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Der erforderliche Kompensationsbedarf von insgesamt 32.568 qm kann nur zu einem geringen Teil innerhalb des Gewerbegebietes erbracht werden.

Die Restflächen müssen extern ausgeglichen werden.

Lage der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Direkt an der Südostgrenze des geplanten Gewerbe/Industriegebietes.

Gesamtfläche des internen Ausgleichs beträgt 491 qm.

Die Kompensationsfläche erfüllt die erforderlichen, fachlichen Bedingungen. Sie wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und intensives Grünland) genutzt und weist daher nur einen geringen ökologischen Wert auf.

Ausgangswert

Die ausgewählten Flächen unterliegen zur Zeit der Acker- und intensiven Wiesennutzung. Gemäß Liste 1a des Leitfadens handelt es sich bei diesen Flächen um Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – Kategorie I, oberer Wert.

Zielwert

Die Fläche wird aus der intensiven Nutzung genommen und in ein Gebiet mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – Kategorie II bis III umgewandelt.

Es entsteht eine Streuobstwiese als Ortsrandeingrünung sowie Teillebensraum. Die Fläche ist im Bebauungsplan mit integr. Grünordnung festgelegt.

Bilanzierung

Berechneter Kompensationsbedarf	32.568 qm
geplante Ausgleichsfläche intern	- 491 qm

Es müssen noch extern 32.077 qm Ausgleichsflächen geschaffen werden.
Die Flächen sind im Nachweis der Ausgleichsflächen dargestellt.

4.5 Maßnahmenplanung

4.5.1 Gestaltungskonzept

4.5.1.1 Anlegen einer Streuobstwiese

An der Südostecke des Geltungsbereiches ist eine Streuobstwiese vorgesehen.
Sie besteht aus einer Obstbaumpflanzung einschl. einer Streuwiese.

Der Baum – und Reihenabstand beträgt je 8m.

Der Pflanzabstand von 4m zur Grenze ist einzuhalten.

Die Anpflanzung erfolgt mit standortgerechten Obstsorten von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge und Walnussbaum. Pflanzgröße: Hochstamm 3xv mB. STU 12-14cm.

Eine Sicherung vor Verbiss-Schäden ist anzubringen.

Eine 2-jährige Entwicklungspflege ist durchzuführen.

Die Streuwiese wird 1x jährlich gemäht. Das Schnittgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Streuwiese ist nicht erlaubt.

Die Ansaat erfolgt mit standortgerechten Gräsern und Kräutern (Selbstbegrünung oder Ansaat).

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 491 qm.

4.5.2 Ausführungstermine

Die Pflanzarbeiten sowie die Saatarbeiten sind im Anschluss nach Fertigstellung der Erschließung in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

4.5.3 Sicherung der Kompensation

Die erforderlichen Planungen sind durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen. Nach Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG meldet die Gemeinde/Stadt die erforderlichen Angaben zur Erfassung im Ökoflächenkataster dem Bayerischen Landesamt für Umwelt.

5. Alternative Planung

Alternativen zum Standort sind aus örtlichen Gegebenheiten und ohne größere Erschließungsmaßnahmen nicht möglich.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayerische Leitfaden `Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2.Fassung 2003) verwendet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es wurden drei Bewertungsstufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Für das Planungsgebiet liegt eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Die Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen obliegen dem Markt Bruck i.d.OPf. Die Realisierung und der dauerhafte Unterhalt der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme liegen in der Verantwortung des Marktes Bruck i.d.OPf.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet des Marktes Bruck i.d.OPf. wurde ein Bereich am südlichen Ortsrand ausgewählt. Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ist eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes. Im Zuge der Bebauung werden Flächen durch Gebäude sowie Zufahrten und Wege dauerhaft versiegelt.

Auf Grund der exponierten Lage sind nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Durch Ausgleichsmaßnahmen und private Pflanzmaßnahmen wird versucht das Industrie- und Gewerbegebiet in den Ortsrand und die Landschaft einzubinden.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hoch
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima / Luft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Landschaft	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hoch
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

MARKT BRUCK i.d.OPf.

Landkreis Schwandorf

Dokumentation der Ausgleichsflächen
zum
Bebauungsplan für das Gebiet "Am Sand"
Flur Nrn. 861 und 862 Gemarkung Bruck i.d.OPf.

Plandatum: Entwurf i.d.F. v. 16.03.2011



Obersichtspland M 1 : 10000

Plangeber	Verfasser Bebauungsplan	Verfasser Grünordnung
MARKT BRUCK i.d.OPf. vertr. durch 1. Bürgermeister Hans Frankl Rathausstraße 7 92436 Bruck i.d.OPf. Tel 09434 9412-0 Fax 09434 9412-26	INGENIEURBÜRO A.WEISS & PARTNER Krankenhausstraße 1 92431 Neunburg vorm Wald Tel 09672 9214-0 Fax 09672 9214-29 in Zusammenarbeit mit FERDINAND FEIRER-KORNPROBST Architekt + Stadtplaner Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen Tel Fax 08036 4717	 KARL-HEINZ BIRKNER Landschaftsarchitekt Hauptstraße 15 92436 Bruck i.d.OPf. Tel Fax 09434 203229

2.1 Bestand und Bewertung

Bestand : Intensiv landwirtschaftlich genutzte Frischwiese

Bewertung: Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Größe : Flur Nr. 861 = 10.977 qm

Flur Nr. 862 = 10.263 qm

Gesamtfläche = 21.240 qm

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Anlegen einer Streuwiese

Übergang von einer intensiv genutzten Wiese zum extensiv genutzten Grünland - Streuwiese

Unterschiedliche Mahdtermine 1 - 2 Jahre - keine Düngung

A 2 Anlegen naturnahe Bachabschnitte - Altwasser

Oberbodenabtrag - Böschungen abflachen und Überlassung der natürlichen Sukzession

Uferbereiche Bepflanzen mit Einzelbäume Erlen und Eschen

A 3 Anlegen naturnahe Bachabschnitte - Nebenarm

Oberbodenabtrag - Böschungen abflachen und Überlassung der natürlichen Sukzession

Uferbereiche Bepflanzen mit Einzelbäume Erlen und Eschen

A 4 Anlegen naturnahe Wasserflächen - Retentionsteich

Oberbodenabtrag - Böschungen abflachen und Überlassung der natürlichen Sukzession

Wechselfeuchtes Retentions- und Absatzbecken mit gedrosseltem Überlauf

2.3 Bewertung Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Anlegen einer Streuwiese

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

extensiv genutztes Grünland - Verlandungsbereiche

A 2 Anlegen naturnaher Bachabschnitte - Altarm

Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

naturnahe Bachabschnitte und Verlandungsbereiche

A 3 Anlegen naturnaher Bachabschnitte - Nebenarm

Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

naturnahe Bachabschnitte und Verlandungsbereiche

A 4 Anlegen naturnaher Wasserfläche - Retentionsteich

Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

naturnahe Wasserflächen und Verlandungsbereiche

2.4 Bilanzierung

Auf Grund der Schaffung von hochwertigem Lebensraum wird der Anrechnungsfaktor auf 1,6 festgelegt.

Somit ergibt sich eine anrechenbare Ausgleichsfläche wie folgt:

Gesamtfläche 21.240 qm x 1,6 = 33.984 qm

Der geforderte Gesamtausgleich beträgt gemäß Grünordnung Bebauungsplan "Am Sand" : 32.568 qm

abzüglich Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich "Am Sand"

- 491 qm

abzüglich Ausgleichsmaßnahme Ausgleichsbebauung

- 33.984 qm

Es besteht ein Überschuss von

1.907 qm

Der geforderte Gesamtausgleich ist somit erfüllt.

Anlage zur Begründung

Dokumentation
der Ausgleichsflächen

