

GE	III/II+D
0,80	1,80
○	△ EDH

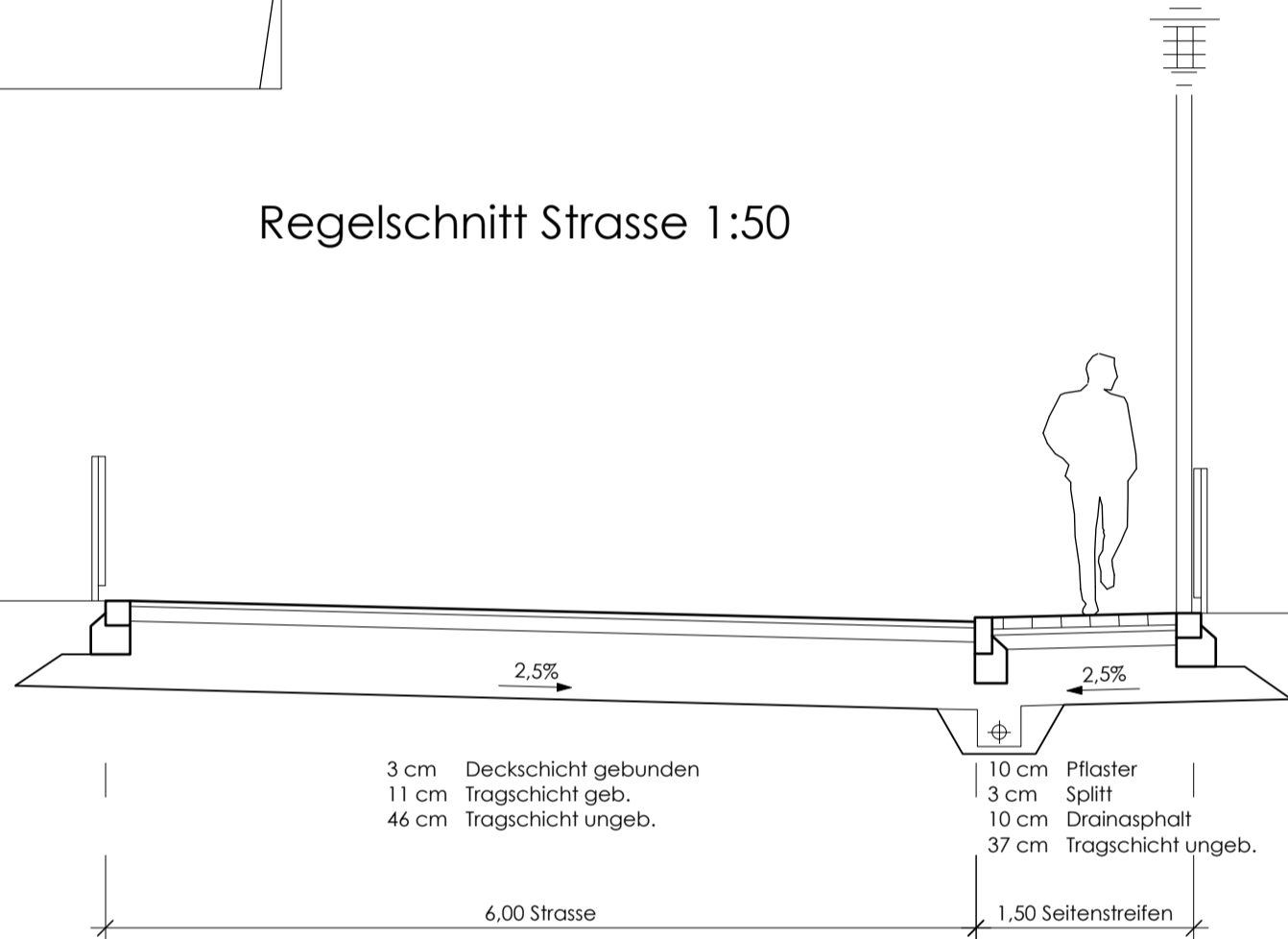


GE	III/II+D
0,80	1,80
○	△ EDH

LEGENDE: (Festsetzungen gem. BauGB §9)

- GE Gewerbegebiet
 - 1,8 Geschoßflächenzahl GFZ
 - 0,8 Grundflächenzahl GRZ
 - II+D / III Zahl der Vollgeschosse
 - offene Bauweise
 - EDH Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen)
 - Baugrenze
 - erweiterte Baugrenze nach Prüfung im Einzelfall zur baufreien Zone an der B8 durch das Staatl. Bauamt (siehe 1.3/1.10 der textlichen Festsetzungen)
 - Strassenverkehrsfläche mit Seitenstreifen
 - Versorgungsanlagen
 - öffentliche Fläche - gliedernde Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot gem. 2.3)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- nachrichtliche Übernahme:
- Baumbestand
 - Baufreie Zone an Bundesstrasse B8 (siehe textliche Festsetzungen 1.10)
 - OH / UFH Ober-, Unterflurhydrant geplant
 - Sichtdreieck
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 809 Flurstücknummer
 - Höhenlinie

Regelschnitt Strasse 1:50



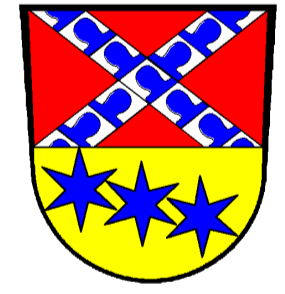
GE Tauernfeld
bestehendes Baugebiet

BA 01

Für diesen Bereich 1. Änderung !!!

GEMEINDE DEINING

**GEWERBEBEBIET
TAUERNFELD 2**



BEBAUUNGSPLAN

Planung:

Gemeinde Deining
Technisches Bauamt
Schlossstrasse 6
92364 Deining

Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch
Stadtplaner SRL/Landschaftsarchitekt BDLA
Pommernstrasse 20
Neutraubling 93073

Fassung vom: 30.11.2011
ergänzt gem. Gemeinderatsbeschluss vom 17.01.2012

GEMEINDE DEINING

GEWERBEGEBIET

TAUERNFELD 2

BEBAUUNGSPLAN

PLANUNG:

GEMEINDE DEINING
TECHNISCHES BAUAMT
SCHLOSSSTRASSE 6
92364 DEINING

Dipl. Ing. FH BERNHARD BARTSCH
STADTPLANER SRL/LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING

FASSUNG VOM:
DEINING, DEN 30.11.2011

ERGÄNZT GEMÄß GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 17.01.2012

EINARBEITUNG EINER KLARSTELLENDEN ERGÄNZUNG AUFGRUND DES VOM GEMEINDERAT AM 03.04.2012
BESCHLOSSENEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS FÜR DIE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG IN DEINING:
DEINING, DEN 26.04.2012



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<u>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>3</u>
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB UND §§ 1 - 15 BAUNVO).....	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1. BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO)	3
1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB UND § 22 UND 23 BAUNVO).....	4
1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ART. 91 (1) ZIFF. 1 BAYBO).....	4
1.5 FASSADEN (ART 91 (1) ZIFF. 1 BAYBO).....	5
1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (ART. 91 (1) ZIFF. 1 U. 3 BAYBO + ART. 7 (5) BAYBO)	5
1.7 HÖHENLAGE (ART 10 BAYBO).....	5
1.8 EINFRIEDUNG (ART 9 BAYBO).....	5
1.9 AUSSENWERBUNG.....	6
1.10 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	6
2. GRÜNORDNUNG	6
2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG	6
2.2 GRÜNFLÄCHENANTEIL.....	7
2.3 ANPFLANZEN INNERHALB PRIVATER FLÄCHEN (§9 ABS.1 NR. 25 A) BAUGB)	7
2.4 PFLANZGEBOTSLISTEN DER ZULÄSSIGEN ARTEN FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZMAßNAHMEN.....	7
2.5 AUSGLEICHFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB.....	8
3. SONSTIGE HINWEISE	8
4. KLARSTELLEND ERGÄNZUNG AUFGRUND DES AM 03.04.2012 VOM GEMEINDERAT DEINING BESCHLOSSENEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS FÜR DIE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG IN DEINING	10
<u>II. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGEN</u>	<u>11</u>
1. LANDES- UND REGIONALPLANUNG, RAUMORDNUNG	11
2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT	12
3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD	12
4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	12
5. ZIEL UND ZWECK	12
6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	13
7. ERSCHLIESSUNG	14
7.1 VERKEHRSANLAGEN.....	14
7.2 VER- UND ENTSORGUNG	14
8. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER	14
9. DENKMALSCHUTZ	14
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG	15
11. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	15
12. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	15
13. GRÜNORDNUNG	16
<u>LEITZIELE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>16</u>
<u>GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION - ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</u>	<u>16</u>
<u>III. PLANVERZEICHNIS</u>	<u>18</u>
<u>IV. ANHANG</u>	<u>18</u>



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN (in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung)

Baugesetzbuch	(BauGB)	i. d. F.	vom 23.09.2004 (22.07.2011)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	i. d. F.	vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung	(PlanzV 90)		vom 18.12.1990 (22.07.2011)
Bayer. Bauordnung	(BayBO)	i. d. F.	vom 14.08.2007 (25.02.2010)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB): Fl. Nr. 1266 in Teilflächen, 1322, 1323, 1324, 1488 (TF), 1489(TF), 1490(TF), 1493(TF), 1305(TF) Gemarkung Leutenbach, Gemeinde Deining. Der Geltungsbereich ist im Lageplan 1:1000 mit Planzeichen 15.13 PlanzV festgesetzt.

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung festgesetzt:

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „GEWERBEGEBIET“ (GE) nach § 8 BauNVO festgelegt. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nur als 1 Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan, zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Bei zulässigen Dachgeschossausbauten kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO). Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,40 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (1) BauNVO) festgesetzt.

Die Anbauverbotszone an der B 8 ist 20 m breit. In begründeten Ausnahmefällen ist bei der geplanten Bebauung ein Mindestabstand von bis zu 15 m nach Prüfung des Staatlichen Bauamts Regensburg – Straßenbau - möglich. Hieraus kann sich eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ergeben.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist max. eine Wohnung für jede Bauparzelle. Die Nutzung muss von den Eigentümern oder dem Betriebsleiter des jeweiligen Betriebes erfolgen.

Die Wohnbebauung darf max. 50 % der Grundfläche des Betriebsgebäudes Gewerbebetriebes betragen. Es muss gewährleistet sein, dass der Gewerbebetrieb vor Bezug der Wohnung fertiggestellt ist.

A) Betriebsgebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen

- Gebäude eingeschossig und zweigeschossig mit ausgebauten Dach oder dreigeschossig ohne Dachausbau zulässig

B) Bürogebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen E + D / E + 1

- Nicht in das Betriebsgebäude integrierte Bürogebäude sind rechtwinkelig oder parallel zu den Hauptmassen (z.B. Betriebsgebäude) zu errichten.
- Gebäude eingeschossig mit ausgebauten Dach oder zweigeschossig ohne Dachausbau zulässig

C) Betriebswohnungen mit höchstens zwei Vollgeschossen E + D / E + 1

- Neben dem Betriebsgebäude und dem Bürogebäude ist ein Wohngebäude zulässig. Ein Wohngebäude ist rechtwinkelig oder parallel zu den Hauptmassen (z.B. Betriebsgebäude) zu errichten.
- Gebäude eingeschossig mit ausgebauten Dach oder zweigeschossig ohne Dachausbau zulässig

1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.4.1 DACHFORMEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind mit Dächern in Form von Flach-, Satteldächern, Pultdächern und Pyramidendächern (SD/PD/FD) in einer Neigung von 0°-40° zulässig. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Die Firstrichtungen sind freigestellt. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

1.4.2 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dächer sind in naturroter bis rotbrauner Dachfärbung auszuführen. Eindeckungen in anthrazit sind ebenfalls zulässig. Abweichungen von diesen Regelfarben sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Genehmigungsbehörden (Gemeinde, Landratsamt) möglich. Eine Titanzinkdeckung ist nur ohne Farbanstrich zulässig. Es sind nur harte, blendungsfreie Bedachungen zulässig. Die Dachdeckung ist in kleinformatigen Ziegeln oder Scharen bis 60 cm Breite zulässig.

1.4.3 DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 50 cm nicht überschreiten. Überdachungen von Eingängen und Balkonen können bzgl. Dachüberstände abweichend von den Festsetzungen mit einem höheren Dachüberstand ausge-

führt werden. Bei den Gebäuden ist ein Kniestock mit max. 100 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette zulässig.

1.4.4 DACHAUFBAUTEN BEI BÜRO- UND WOHNGBÄUDEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Dachgauben sind als einzeln stehende Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben und mit einer max. Frontfläche von 2,50 m² im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Anstelle von mehreren Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade möglich. Weitere Dachgauben sind zusätzlich möglich. Sonnenkollektoren sind bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche mit geringem Abstand zur Dachhaut zulässig. Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

Dachaufbauten bei Betriebsgebäuden sind nicht zulässig.

1.4.5 Wandhöhe und Firsthöhe

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Firsthöhe ist die Wandhöhe am höchsten Punkt einer geneigten Dachfläche oder Wand einschließlich des Dachüberstandes.

Bei Flachdächern ist nur die maximale Wandhöhe gem. Festsetzung zulässig.

- Wandhöhe max. 8,00 m
- Firsthöhe max. 9,50 m

1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

- 1.5.1 Fassaden sind in Putz, Sichtbeton, Holz oder Metallverkleidungen in hellen und unauffälligen Farben zu gestalten. Glatte Putzflächen und helle Holzverschalungen sind zulässig. Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden. Eine grelle Farbgebung ist nicht zulässig. Ortstypische Putzbänder sind zur Untergliederung der Fassade zulässig.

1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO)

- 1.6.1 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten.

1.7 HÖHENLAGE (Art 10 BayBO)

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und die OKF des Erdgeschosses max. 50 cm über dem Gelände anzulegen. Die OKF Erdgeschoss soll „gemittelt“ in das Gelände einbeschrieben werden. Die Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist erforderlich. Aufschüttungen und Abgrabungen mit Stützmauern sind bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Geländeangleichungen insbesondere an Grundstücksgrenzen sind mit bepflanzten Böschungen vorzunehmen.

1.8 EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO)

Die Errichtung von Einfriedungen wird **nicht** zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Als Einfriedungen an der Straßenseite sind senkrecht gelattete Zäune oder Metallstabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als grüner Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung und Holzzäune zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,50 m. Eine Hinterpflanzung aller Einfriedungen ist erwünscht.

Müllbehälter, Container und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

1.9 AUSSENWERBUNG

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind am Ort der Leistung zulässig, wenn sie je Betrieb eine Fläche von 5.00 qm nicht überschreiten.

In dieser Fläche sind Leuchtreklamen bis 2 m² zulässig. Blinkende oder farblich wechselnde Leuchtreklame ist nicht zulässig.

Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

Als Leuchtmittel im Freibereich sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

1.10 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

1.10.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Gestaltung ist gem. Regelquerschnitt vorgesehen.

Das Gewerbegebiet wird durch durch einen Stich über die Bundesstrasse 8, Flur Nr. 1305, und die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) B8 – Tauernfeld, Flur Nr. 1266, erschlossen.

Für die Zufahrten von der B8 werden 2 gegenüberliegende Linksabbiegespuren angeordnet. Die Sichtdreiecke sind gemäß RAS-K 1 im Lageplan eingezeichnet.

Die Anbauverbotszone an der B 8 ist 20 m breit. In begründeten Ausnahmefällen ist bei der geplanten Bebauung ein Mindestabstand von bis zu 15 m nach Prüfung des Staatlichen Bauamts Regensburg – Straßenbau - möglich.

1.10.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Bayer. Staatsministeriums des Innern.

Ein Nachweis über die Stellplätze ist dem Bauantrag beizufügen.

1.10.3 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Die Grundstückszufahrten sind nach erfolgter Parzellierung bis zu einer Breite von max. 8,0 m zulässig.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG

Bei privaten Zufahrten, Hoffflächen und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie eine Pflasterverlegung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

2.2 GRÜNFLÄCHENANTEIL

Auf den privaten Flächen ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2.3 ANPFLANZEN INNERHALB PRIVATER FLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB)

Auf den im Pflanzgebot befindliche Flächen sind im Abstand von max. 15 m Großbäume gem. Pflanzenliste 2.4 zu pflanzen.

Die restlichen im Pflanzgebot befindlichen Flächen sind mit sonstigen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die Grünflächen sind spätestens ½ Jahr nach Fertigstellung des Bauwerks auszuführen.

2.4 PFLANZGEBOTSLISTEN DER ZULÄSSIGEN ARTEN FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZMAßNAHMEN

Liste 1, Baumpflanzungen, Straßenbäume und Bäume 1.und 2. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Geschlossene Gehölzpflanzungen, Gruppenpflanzungen sind mit folgenden Arten vorzunehmen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Cornus sanuninea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligstrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa rugosa	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschnellball

Auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang

in geschlossenen Pflanzungen integriert:

- Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

2.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a (3) BauGB die folgenden Teilflächen verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan (Anlage) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Die in den Ausgleichsflächenplänen festgelegten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung) durchzuführen.

Zugeordnete Ausgleichsflächen:

Nr.	Flur Nr.	Gemarkung	Fläche
A1	111 TF	Döllwang	13.000 m ²
A2	615 TF	Leutenbach	19.900 m ²
A3	172	Unterbuchfeld	8.798 m ²
Gesamt			41.698 m²

3. SONSTIGE HINWEISE

- 3.1 Die Niederschlagswässer von den Dachflächen müssen, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefasst und versickert werden. Die Sickerfähigkeit ist zu prüfen.
- 3.2 Die Flächenversiegelung z.B. im Bereich der Zufahrten und Stellplätze, ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- 3.3 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im privaten und gewerblichen Bereich ist nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) besondere Vorsicht geboten. Die Anzeigepflichten nach den Wassergesetzen sind zu beachten.
- 3.4 Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die öffentliche Abwasseranlage zu erfolgen.
- 3.5 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.6 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.7 Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen.
 - 3.7.1. Die Verwendung von automatischen Rauchmeldern in Gebäuden wird dringend empfohlen. Auskünfte und Informationen zur Verwendung erteilt die Feuerwehr und das Landratsamt.

3.7.2. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine einfach zugängliche Freischaltung der Anlage für Löscharbeiten zu berücksichtigen. Unter Spannung befindliche Teile sind zu Kennzeichnen.

3.8 Solarenergie, bzw. Photovoltaik wird empfohlen, jedoch nicht vorgeschrieben. Hinweis auf gesetzliche Regelung hinsichtlich eines Anteils an erneuerbaren Energien.

3.9 Bei den vorliegenden Bodenverhältnissen ist grundsätzlich mit Schichtenwasser zu rechnen. Bei Errichtung eines Kellers ist wasserdichte Bauweise vorgeschrieben. Der Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

3.10 Für die Erdarbeiten ist die DIN 18815 zu beachten.

3.11 Ver- und Entsorgung

Der geplante befestigte Seitenstreifen kann als Versorgungstreifen (z.B. Telekom, Erdkabel) mitbenutzt werden.

In den Randzonen des Planungsbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen notwendig.

Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und an die Kläranlage angeschlossen.

3.12 Brandschutz

Der Feuerschutz (Art. 1 BayFWG) wird durch den geplanten Ausbau des Hydrantennetzes und den im ersten Bauabschnitt (Gewerbepark A) vorhandenen Löschwasserbehälter sichergestellt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so gestaltet, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können. (DIN 14 090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken).

Bei Fenstern mit Brüstung höher als 8m über Gelände ist der 2. Rettungsweg sicherzustellen und im Brandschutzkonzept nachzuweisen.

3.13 Denkmalschutz

Wegen der Nähe zu den vorgeschichtlichen Friedhöfen aus der Bronzezeit und der Frühlatènezeit ließ die Gemeinde das Gebiet gemäß den Angaben des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege – Außenstelle Regensburg – von einem Fachbüro für archäologische Dienstleistungen, Baubetreuung, Gutachten und Kulturmanagement untersuchen. Es wurden keinerlei Hinweise auf Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlungstätigkeit gefunden.

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch gemeindeeigenes Personal besonders intensiv überwacht und bei Auffälligkeiten, die auf Bodendenkmäler hindeuten, wird sofort die zuständige Dienststelle für den Denkmalschutz eingeschaltet, um das weitere Vorgehen koordinieren zu können.

Darüber hinaus werden die privaten Bauwerber im Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Einzelvorhaben zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen und ggf. die erforderlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

Auf der Erweiterungsfläche vom bestehenden Baugebiet in Richtung Tauernfeld wird eine Denkmalfläche vermutet. Auf den dadurch bedingten gesetzlichen Schutz, dem die Fläche aufgrund des Denkmalschutzgesetzes unterliegt, wird hingewiesen. Die in der Stellungnahme des Landesamts vom 09.09.2011 unter Buchstabe A bis F aufgeführten Vorgaben werden hiermit als Nebenbestimmungen für Einzelvorhaben nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan übernommen:

A) Der Antragsteller hat im Bereich von dieser Denkmalfläche eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B) Bauvorgreifende Sondagen oder flächiger Oberbodenabtrag für das Vorhaben sind im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

C) Bei positivem Ergebnis der Sondagen/ des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand 2010) http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Um mögliche Belastungen für die einzelnen Bauwerber zu vermeiden, wird die Gemeinde vor der Realisierung der Baugebietserschließung die Planungsfläche von einem Fachbüro untersuchen lassen und die sich aus dem Untersuchungsergebnis ergebenden Maßnahmen durchführen.

4. KLARSTELLEND E ERGÄNZUNG AUFGRUND DES AM 03.04.2012 VOM GEMEINDERAT DEINING BESCHLOSSENEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS FÜR DIE GEWERBLICHE ENTWICKLUNG IN DEINING

Aufgrund des vom Gemeinderat am 03.04.2012 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die gewerbliche Entwicklung in Deining wird folgende klarstellende Ergänzung eingefügt:

Die vom Gemeinderat beschlossene Entwicklungskonzept gibt verbindlich vor, dass am hierin als Standort G3 bezeichneten Bereich (Gebiet nördlich der Bundesstraße 8) *primär* konfliktträchtige gewerbliche Nutzung wie emittierendes produzierendes Gewerbe oder verkehrsintensive Logistikbetriebe anzusiedeln sind.

Für den im Entwicklungskonzept als Standort G2 bezeichneten Bereich (südlich des vorhandenen Gewerbestandorts in Richtung Tauernfeld) soll bevorzugt weniger störendes Kleingewerbe angesiedelt werden.

Die Baulandflächen im überplanten Gebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die steuernde Wirkung erfolgt durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen.

II. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGEN

1. LANDES- UND REGIONALPLANUNG, RAUMORDNUNG

Großflächige Gewerbeentwicklung soll in der Regel nur in geeigneten zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung angewiesen werden.

Die Gemeinde Deining liegt im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Neumarkt i.d.Opf. im ländlichen Raum:

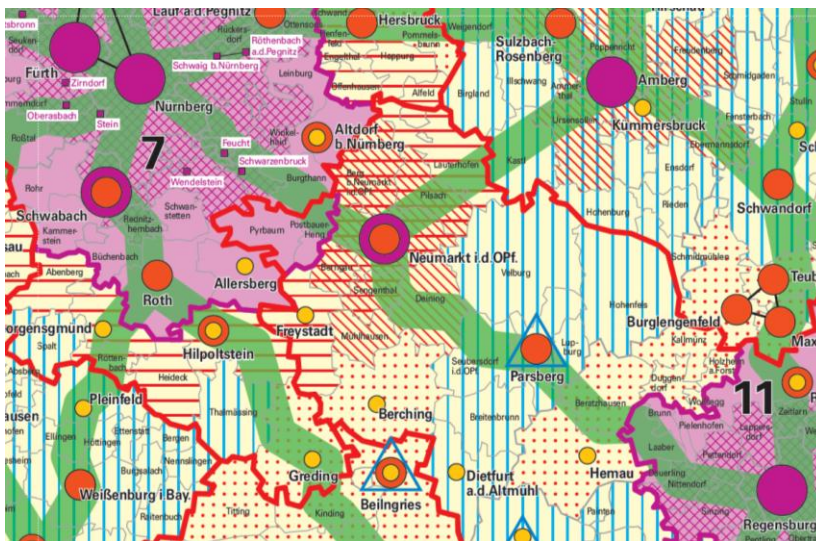


Abb. 13 LEP Bayern, Strukturkarte

In diesem Bereich ist es anzustreben, vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor, insbesondere auch in den Branchen der Informations- und Kommunikationstechnologie zu schaffen. Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten sind von besonderer Bedeutung. Die regionalen Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte sollen als Impulsgeber für die Entwicklung des ländlichen Raumes nachhaltig weiter entwickelt werden.

An überregionalen Verkehrsanbindungen sind zu nennen:

- Bundesstraße B 8, die Straße führt direkt durch Deining

Gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zugeordnet werden. Die Anforderungen an den Immissionsschutz, der städtebauliche Trennungsgrundsatz hinsichtlich der Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachten.

Vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten sind vorrangig zu nutzen, Neubauf Flächen sollen möglichst nur in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT

Die Änderung des Flächennutzungsplanes auf Gewerbegebiet/Industriegebiet erfolgt im Parallelverfahren. Der Entwurf der Deckblattänderung befindet sich im Verfahren nach §3 (2) und § 4 (2) BauGB. Auf die Deckblattänderung mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und FFH-Verträglichkeitsabschätzung wird verwiesen.

3. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD

Die geplante 8,8 Hektar große, zweiteilige Gewerbegebietsfläche liegt an der Bundesstraße 8 zwischen Neumarkt i.d.OPf. und Deining in einer Entfernung von etwa 580 m zur nächsten Wohnbebauung in Tauernfeld. Die beiden Flächen liegen nördlich und südlich des bestehenden Gewerbegebiets.

Das parallel zum Bebauungsplanverfahren ablaufende Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung sieht für die vom Bebauungsplan erfasste Fläche ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO vor. Auf die Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Naturräumlich liegt das Gebiet im Südteil der westlichen Flächenalb auf den Hochflächen in einer Höhe von ca. 535 bis 553 m über NN. Gemäß Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das geplante Gebiet innerhalb und am Rande der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 6 und 8 Albtrauf bzw. Talbereiche im westlichen Jura. Auffällige Elemente im Umfeld der geplanten Gewerbegebietsfläche sind vor allem in einer Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstraße an der Westseite des Gebiets zu sehen.

Die von der Planung erfassten Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Acker und Wechselgrünlandflächen genutzt.

Der Planungsbereich liegt im Umfeld einer leichten Geländekuppe, die südlichen Flächen weisen eine Neigung von ca. 9 % Richtung Südwesten auf.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Ein Planerfordernis besteht durch die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten in bestehenden, bauleitplanerisch verbindlich gesicherten Gebieten:

Im Gewerbegebiet Unterbuchfeld sind alle Flächen belegt, es besteht kein Potenzial mehr im verbindlichen Bauleitplan und im Flächennutzungsplan.

Im Gewerbegebiet Tauernfeld sind alle Flächen verkauft oder bebaut.

Der Bedarf ist dringend und in der Gemeinde dokumentiert, es bestehen durch mehrere Firmen konkrete Anfragen.

5. ZIEL UND ZWECK

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 sollte der kurzfristig nachweisliche Bedarf an Erweiterungs- und Aussiedlungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe, die überwiegend als Handwerksbetriebe strukturiert sind, gedeckt werden. Die Funktionsfähigkeit der zentralörtlich als Kleinzentrum eingestuftene Gemeinde Deining wurde zur langfristigen Sicherung vorbereitet.

Parallel wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, das Gewerbegebiet bei Tauernfeld ist zwischenzeitlich erschlossen, alle Flächen sind bereits verkauft, belegt oder bereits bebaut. Der weiterhin bestehende Bedarf, der sich anhand konkreter Anfragen nachweisen lässt, soll durch eine vorbereitende Bauleitplanung gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang besteht die Notwendigkeit, einen städtebaulich nachhaltigen Standort zu finden, der mit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang steht.

Den vorhandenen, auf Handwerk ausgerichteten Gewerbestrukturen mangelt es weiterhin durch fehlende Entwicklungsmöglichkeiten an langfristigen Marktperspektiven. Der Erhalt dieser handwerklichen, inhabergeführten und mittelständischen Handwerksstrukturen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Deining. Ausbildungsplätze sollen gesichert, Unternehmensnachfolgen mit begleitenden Betriebserneuerungen ermöglicht werden. Für die Unternehmensgründung sollen gerade für kleinere Betriebe am Kleinzentrum neue Möglichkeiten geschaffen werden. Wohnen und Arbeiten sollen besser innerhalb der Gemeinde in Einklang gebracht werden, dem Wegzug junger Bürger und der zunehmenden Zahl der Auspendler soll entgegengewirkt werden.

Das Pendlersaldo wies 2009 ein Minus von 1.261 Auspendlern gegenüber 1.076 Auspendlern im Jahr 2000 auf. Die Veränderung des Pendlersaldos verläuft auffällig nicht kongruent mit der Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum von 2000 bis zum Jahr 2009 stieg die Bevölkerung um knapp 8 %, das negative Pendlersaldo stieg jedoch um ca. 17 %. Diese gegensätzliche Entwicklung bringt vermehrten Individualverkehr und Energieverbrauch sowie zunehmend nachteilige Auswirkungen auf die Natur und Umwelt sowie das Klima mit sich.

Städtebauliche Strukturen und Funktionszusammenhänge am Hauptort sind langfristig bei fehlendem Gleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten gefährdet. Ziel der Gemeinde ist es, unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte mittel- bis langfristig einen realisierbaren Standort für eine gewerbliche Weiterentwicklung zu finden.

Die künftige Gewerbeentwicklung soll an die Bedeutung überregionaler Verkehrsachsen ausgerichtet werden.

Räumlich konkrete Darstellungen oder Standortzuweisungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen, die in der kommunalen Bauleitplanung zwingend zu beachten sind, bestehen im Regionalplan nicht. Überörtliche Ziele oder räumlich konkrete Planungen, die wesentlich über den Umfang der Gemeinde hinaus wirken, sind nicht vorgesehen. Die notwendige und beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zielt darauf ab, den örtlich bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets zu decken und die Zahl der Auspendler durch Betriebsneuansiedlungen zu reduzieren. Inhalt der Bauleitplanung ist kein überregional bedeutsames oder großflächiges Gewerbegebiet. Die Ausweisung soll dem Ziel dienen, Wohnen und Arbeiten wieder näher zusammen zu führen.

Es bestehen aufgrund der topografischen Situation und der Raumstruktur auch kaum Möglichkeiten, den örtlichen Bedarf gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung durch ein interkommunales Gebiet zu decken und die genannten Ziele zu erreichen.

Ein größeres interkommunales Gebiet wäre derzeit nur außerhalb des Gemeindegebiets denkbar, was jedoch dem Ziel entgegensteht, Wohnen und Arbeit näher zusammen zu bringen und der Zunahme der Auspendler entgegen zu wirken.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Zur Sicherung der Bauflächen für die Gewerbenutzung wird das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Es sollen maximal eine Wandhöhe von max. 8 m und eine Firsthöhe von max. 9,50 m Höhe zulässig sein. Die Grund- und Geschossflächenzahl orientiert sich an den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen in der Nutzung sind Wohnungen nur für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig. Die Wohnungen müssen gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrsanlagen.

Die zur inneren Erschließung des Gewerbegebiets notwendige Straße wird an die Gemeindeverbindungsstraße von der B 8 nach Tauernfeld und im Norden an die B8 angebunden. Eine direkte Ausfahrt aus den Baugebieten zur Bundesstraße 8 wird nicht geschaffen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine den Straßenbaurichtlinien entsprechender Wendefläche bzw. eine Umfahrung mit einem Radius von 10 m erstellt. Die Ausbaubreite der Straße beträgt 6,0 m. Im Randbereich der Straße schließt ein überfahrbarer Seitenstreifen an, der gleichzeitig zur Aufnahme der Strom- und Telekomleitungen dient. Die Bundesstraße 8 wird durch 2 gegenüberliegende Linksabbiegespuren erweitert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Anbindung an die überörtliche Versorgungsleitung von Tauernfeld nach Graßahof sichergestellt. Die Löschwasserbevorratung befindet sich im BA01.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine im Baugebiet zu platzierende Pumpstation und eine nachfolgende Druckleitung zum Leitungsnetz in Tauernfeld, das an die zentrale Kläranlage Deining angebunden ist. Das Regenwasser soll über einen Regenwasserkanal abgeleitet und versickert werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromnetz der E.ON. Für Einrichtung und Ausbau ist der örtliche Stromversorgung E.ON, Kundencenter Parsberg zuständig.

Die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt seitens der Telekom, Baubereich Direktion Neumarkt.

8. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Gewerbegebiets sind nicht bekannt. Im Baugrund ist mit anstehenden felsigen Bereichen zu rechnen. Soweit Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden soll, ist die Sickermöglichkeit punktuell zu prüfen. Der Anschluss von Drainagen an das öffentliche System ist nicht zulässig. Die Versiegelung von Flächen soll auf ein unverzichtbares Maß beschränkt werden. Eine Rückhaltung mit Grauwassernutzung bzw. die Versickerung von Oberflächenwasser wird empfohlen.

9. DENKMALSCHUTZ

Wegen der Nähe zu den vorgeschichtlichen Friedhöfen aus der Bronzezeit und der Frühlatènezeit ließ die Gemeinde das Gebiet gemäß den Angaben des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege – Außenstelle Regensburg – von einem Fachbüro für archäologische Dienstleistungen, Baubetreuung, Gutachten und Kulturmanagement untersuchen. Es wurden keinerlei Hinweise auf Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlungstätigkeit gefunden.

Die Gemeinde wird jedoch beim Auskoffern der Straßen- bzw. Wasserleitungs- und Kanalschließungsstrasse besondere Sorgfalt walten lassen. Der bei der Gemeinde angestellte Architekt, der die Bauleitung durchführen wird, wird die Maßnahme besonders intensiv überwachen und bei Auffälligkeiten, die auf Bodendenkmäler hindeuten, sofort die zuständige Dienststelle für den Denkmalschutz einschalten, um das weitere Vorgehen koordinieren zu können.

Darüber hinaus werden die privaten Bauwerber im Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Einzelvorhaben zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen und ggf. die erforderlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG

Die zu erwartenden Auswirkungen sind im Umweltbericht im Anhang beschrieben. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

11. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine als Biotop kartierte Flächen dokumentiert. Südlich des geplanten Gewerbegebiets befindet sich eine etwa 40 m breite und spitz auslaufende Randfläche des Natura 2000-Gebiets „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laber und Kreuzberg bei Dietfurt“. Eine Verträglichkeitsvorabschätzung ist Bestandteil der Anlage zur Begründung.

Entsprechend Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltprüfung. Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen mehr als zwischen 20.000 und 100.000 m² Überbauung.

Die UVP wird nach § 17 Satz 1 UVPG im Bauleitplanverfahren (im Rahmen des Umweltberichtes) nach den Vorgaben des BauGB, inhaltlich und methodisch nach den Vorgaben des UVPG durchgeführt.

Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

12. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt wurden die Arten der Oberpfalzliste „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wurde durch Bestandsaufnahme bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu wurden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen.

Östlich der Planungsfläche bestehen Artennachweise der ASK Nr. 6735 (314, 253, 737-740, 750, 781) von Insekten, Amphibien und Libellen in Feucht- und Magerrasenflächen. Diese Arten sind nicht betroffen, es besteht kein räumlicher Zusammenhang der betroffenen Lebensräume.

Horststandorte des Rotmilans oder anderer Greifvögel sind im unmittelbaren Umfeld der Ausweisung dem Planverfasser nicht bekannt. Im weiteren Umfeld liegen Nachweise des Rotmilans in mehr als 1.000 m Entfernung vor. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Brutgeschehens oder der Jungenaufzucht sind nicht zu erwarten. Es verbleiben mögliche Beeinträchtigungen der Jagd- und Nahrungshabitate, die nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen waren.

Die streng geschützten Arten der möglichen, im Wirkbereich vorkommenden Arten können im Planungsgebiet Teile ihrer Nahrungslebensräume verlieren. Aufgrund der großflächigen Reviere

der wesentlichen Greifvogelarten kann davon ausgegangen werden, dass keine Verluste von Nahrungsflächen auftreten, die eine erhebliche Beeinträchtigung der aktuellen Erhaltungszustände der lokalen Populationen bewirken könnten. Fortpflanzungshabitate sind nicht betroffen, daher sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht wahrscheinlich.

Die Feldlerche als Bewohner der landwirtschaftlich genutzten Offenbiotope wurden im Geltungsbereich bei den Begehungen im Jahr 2010 und im Jahr 2011 nicht festgestellt.

Prüfung möglicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Dies kann für die potenziell vorkommenden Arten aufgrund angenommen werden.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Art unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Vögel und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Dies kann für die potenziell vorkommenden Arten angenommen werden. Es stehen im direkten Umfeld der Planungsfläche ausreichend Ausweichlebensräume zur Verfügung.

Ergebnis:

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplante Gewerbegebietserweiterung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

13. GRÜNORDNUNG

Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Vorhaben in das Landschaftsbild weitgehend einzubinden und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffminimierung zu entsprechen.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerflächen und intensiv genutzte Wechselgrünland	gering
Boden	anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	gering bis mittel
Wasser	mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand, mit eher geringer Versickerungsleistung, wenig Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses; Oberflächengewässer nicht vorhanden	gering
Klima/Luft	Fläche ohne Klimaausgleichs- und Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima, gut durchlüftete, leichte Kuppen- bis Hanglage	gering
Landschaftsbild	Keine exponierte Lage oder weit einsehbare Kuppenlage, nur zum Teil Fernwirkung, Teilbereich der südwestlichen Erweiterung mit Auswirkungen auf den Mittelbereich durch Hanglage, Vorbelastung durch vorhandenes Gewerbegebiet ohne Siedlungsanbindung	mittel
Zusammengefasst:		gering

Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich mit 8,86 ha angesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Umweltbericht in Kap. 1.5 beschrieben.

Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
88.064 m ²	0,45*	39.629 m ²

*hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit Vermeidungsmaßnahmen, mittlerer Faktor aus der Spanne von 0,3 – 0,6

Externe Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB die notwendigen Teilflächen gemäß textlichen Festsetzungen verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Bei 41.698 m² zugeordneten Ausgleichsflächen - 39.629 m² Ausgleichsflächenbedarf bleiben 2.069 m² Guthaben übrig.

FLÄCHENBILANZ

			A	B/C	D	E	gesamt	Σ	
02	Nord	24287	31279	2942	398	812	35433		m²
	Parzelle 1		4.004						m ²
	Parzelle 2		5.279						m ²
	Parzelle 3		11.000						m ²
	Parzelle 4		3.046						m ²
	Parzelle 5		2.500						m ²
	Parzelle 6		2.500						m ²
	Parzelle 7		2.500						m ²
									m ²
03	Süd	38268	46221	4102		2310	52631		m²
	Parzelle 1 – Strasse 1		3.194						m ²
	Parzelle 2 – Strasse 1		2.745						m ²
	Parzelle 3 – Strasse 1		2.211						m ²
	Parzelle 4 – Strasse 1		3.042						m ²
	Parzelle 5 – Strasse 1		2.825						m ²
	Parzelle 6 – Strasse 1		3.320						m ²
	Parzelle 7 – Strasse 1		3.929						m ²
	Parzelle 1 – Strasse 2		3.589						m ²
	Parzelle 2 – Strasse 2		3.327						m ²
	Parzelle 3 – Strasse 2		3.078						m ²
	Parzelle 4 – Strasse 2		4.013						m ²
	Parzelle 5 – Strasse 2		3.673						m ²
	Parzelle 6 – Strasse 2		2.254						m ²
	Parzelle 7 – Strasse 2		2.482						m ²
	Parzelle 8 – Strasse 2		2.539						m ²
A	Gesamt Bauparzellen		77500					75000	m²
B	Verkehrsfläche neu			6544				6544	m ²
C	Verkehrsfläche Bestand			ca.500				500	m ²
D	Versorgungsfläche				398			398	m ²
E	Öffentliche Grünfläche					3122		3122	m ²
	Gesamtfläche						88064	88064	m²
	bebaubare Fläche	62555							m ²

FASSUNG VOM: DEINING, DEN

30.11.2011

III. PLANVERZEICHNIS

1. BEBAUUNGSPLAN / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
2. ÜBERSICHTSPLAN

IV. ANHANG

1. AUSGLEICHSFLÄCHENPLÄNE
2. UMWELTBERICHT
3. FFH-VERTRÄGLICHKEITSABSCHÄTZUNG