

LEGENDE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe auch textlichen Festsetzungen (Teil B))

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise a = abweichend	Weitere Hinweise zur Nutzungsschablone
GRZ (Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO)	-	FD = Flachdach SD = Satteldach ZD = Zeltdach PD = Pultdach SHD = Sheddach SBD = Segmentbogendach / Tonnendach
BMZ (Bauweisezahl gem. § 18 BauNVO)	GH (max.) (maximale Gebäudehöhe in Meter über dem geneigten Gelände gem. amt. Festsetzung)	- = keine besondere Festsetzung getroffen
Zulässige Dachformen der Betriebs-, Verwaltungsgebäude	-	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

Öffentl. Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) (siehe auch textlichen Festsetzungen (Teil B))

Zulässiger Ein-/ Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzbindung PF 1, gem. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Angabe der Richtungssektoren Immissionsschutz der Lärmkontingente und Bezugspunkt (siehe Planzeichnung bei LEK Tabelle) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen!

Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

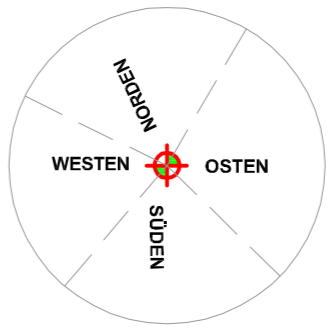
Geltungsbereiche Bebauungspläne "Gewerbegebiet Tauernfeld" und "Gewerbegebiet Tauernfeld 2"

Grundstücksgrenze / Flurnummer

Bemaßung

Richtungssektoren mit Basispunkt (die Lage des Basispunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen)

Teilfläche	Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² ermittelt nach DIN 45691		Zusatzkontingente nach Richtungssektoren								
	Tag	Nacht	Norden	Osten	Süden	Westen	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
BPlan gesamt	65	60	0	0	5	0	5	0	5	0	5



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ Ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat mit Schreiben vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Die Gemeinde Deining hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

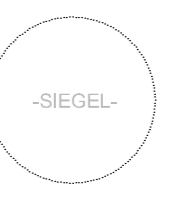


Deining, den
Alois Scherer
1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs.3 BauGB Ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

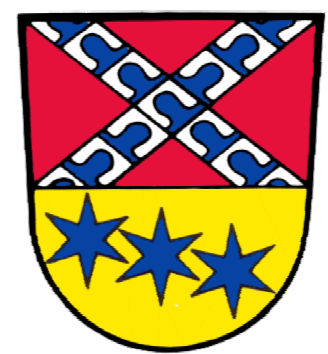
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.



Deining, den
Alois Scherer
1. Bürgermeister

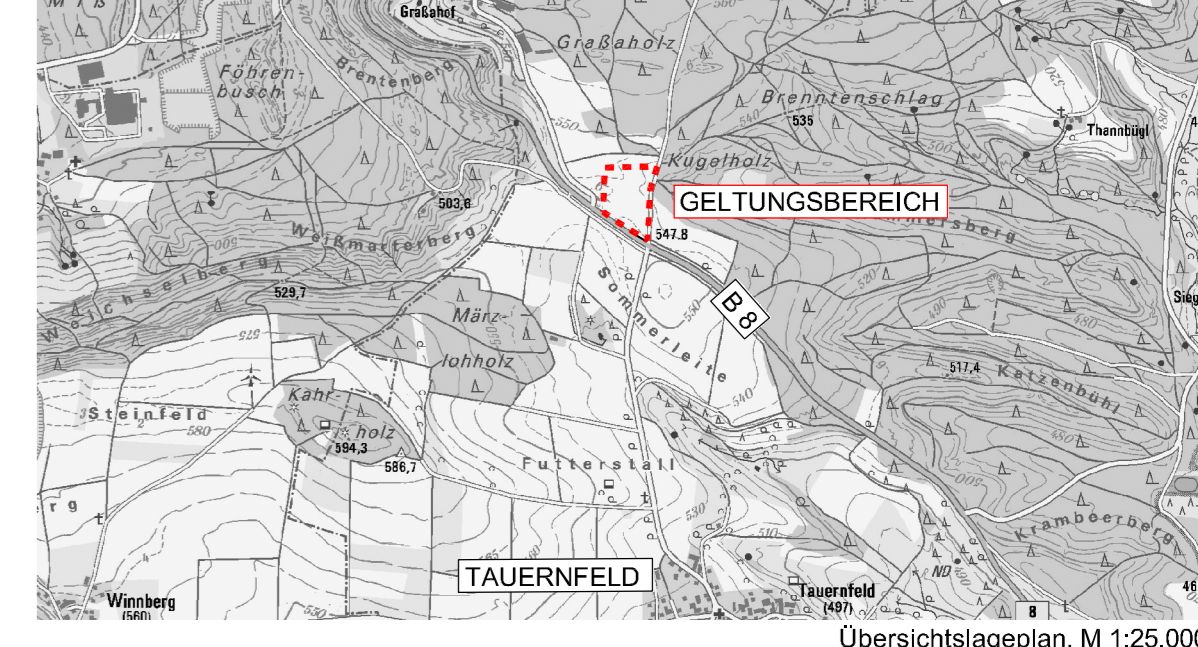
**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
DEINING "GEWERBEPARK C"**



GEMEINDE DEINING

LANDKREIS NEUMARKT

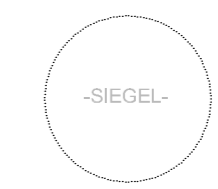
FLUR NRN.: 1491/2, 1490 (TF), 1491/1
DER GEMARKUNG LEUTENBACH



**TEIL A PLANZEICHNUNG
TEIL D VERFAHRENSVERMERKE**

MAßSTAB 1 : 1.000

FASSUNG VOM 13.03.2014, geä: 29.04.2014



Gemeinde Deining, den
Alois Scherer, 1. Bürgermeister

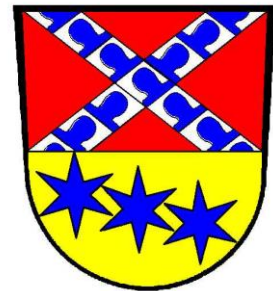
PLANVERFASSER: DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL

POMMERSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL: 09401 95 99 3 - 0
FAX: 09401 95 99 3 - 1
INFO @ B.BARTSCH.DE

GEMEINDE DEINING

GEWERBEGEBIET

GEWERBEPARK C



Textliche Festsetzungen

Gemeinde Deining

Landkreis Neumarkt i. d. Opf.

Regierungsbezirk Oberpfalz

Entwurf vom 13.03.2014

Geändert: 29.04.2014

1. SATZUNG

Die Gemeinde Deining erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I. S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl I. S.1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG vom 23.02.2011 und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 01.09.2013 folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Deining "Gewerbepark C"

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen und Hinweisen
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seite: 2 - 10
- Teil C: Textliche Hinweise und Empfehlungen Seite: 14 - 17
- Teil D: Verfahrensvermerke (auf Planzeichnung)
- Teil E: Begründung mit Umweltbericht 25 Seiten
- Teil F: Anlage Ausgleichsflächenpläne Seite: 12 – 13
- Teil G: Anlage schalltechnische Untersuchung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 13.03.2014, geändert am 29.04.2014 festgesetzt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Fl.-Nrn.: 1491/2, 1490 (TF) und 1491/1 (TF) der Gemarkung Leutenbach werden als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Ferner sind öffentliche Verkehrsflächen, und überlagerte Pflanzbindungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

GE

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig ist ein produzierender Gewerbebetrieb, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und im baulichen Zusammenhang stehen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S. des § 19 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl mit Stellplätzen und deren Zufahrten sowie anderen befestigten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern diese Flächen der Überschreitung wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Baumassenzahl (BMZ)

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 i.S. des § 21 BauNVO festgesetzt.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

1.2.1.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das Niveau der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (FOK_R max.) von **0,75 m** wird als Höchstmaß über dem höchsten Punkt der hergestellten Geländeoberfläche im vom Gebäude überstellten Bereich festgesetzt.

Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen. Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (FOKR) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Geländeoberfläche im GE getroffen. Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen. Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Bauland ist: Die Fläche des Baugrundstücks, die in der Planzeichnung festgesetzten GE – Flächen liegt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a 6 BauGB)

Betriebs- und Verwaltungsgebäude

Abweichende offene Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Abstandsflächen / Bezugspunkt / Grenzbebauung

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen gem. Bayerische Bauordnung ist das hergestellte Gelände. Auf den Punkt 1.4 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Freiflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Mobile Anlagen, Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreibung von Lagerflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig ist eine Befestigung von Flächen für die Erstellung der Stellplätze, der Lagerflächen, der Werkhöfe, der Zufahrten und Zugänge.

1.4 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig. Bei notwendigen Lärmschutzwällen ist ausnahmsweise eine Abweichung im notwendigen Umfang zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

1.5 Grundstückszufahrt

Es sind Grundstückszufahrten im in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig.

1.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Zufahrtsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zulässige Schallemissionen

Durch bestehende Betriebe in unmittelbarer Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte gem. TA Lärm 98 berücksichtigt.

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Tauernfeld C“, deren Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze zzgl. betrieblicher Verkehrsfläche oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren										
Teilfläche	Kontingent		Norden		Osten		Süden		Westen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
BPlan gesamt	65	60	0	0	0	5	0	5	0	5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslegeplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbepark Tauernfeld C“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung von $F=500$ Hz gerechnet.

- Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Bauanträgen zu Betriebsleiterwohnungen oder –gebäuden das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R_{W,res}$ der Außenbauteile nachzuweisen.

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform ausgeführt werden.

In der inneren Hälfte der Hauptbaukörper sind abweichende Dachformen zur Belichtung oder zur passiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Die innere Hälfte der Hauptbaukörper wird wie folgt definiert:

- Bezogen auf die Gesamtlänge der Hauptbaukörper muss ein Mindestabstand zu den Ortsgängen von 20 % der Gebäudelänge eingehalten werden.

Spiegelnde Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

Werbeanlagen

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind am Ort der Leistung zulässig, wenn sie max. 3 Stück je Gebäude eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten.

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

Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Arten auf den Dachflächen und der Traufkante der Gebäude.

Als Leuchtmittel sind im Freibereich insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

Einfriedung

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 Metall-Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 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. 2,00 m.

Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt 15 cm.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Straßenbegleitgrün

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserrückhalt und zur Oberflächenwasserversickerung ober- und unterirdisch zulässig. Flächen für Fuß- und Radwege, Pflegewege und untergeordnete bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenfläche auszubilden. Offene Stellen sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasen-Mischung anzusäen.

Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

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

Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Im Gewerbegebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 10 % der gesamten Teilfläche. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen und naturnahe Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Pro 10 oberirdischer PKW – Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Bei einer Reihenanordnung von Stellplätzen ist mind. jeder 7. Stellplatz mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Pro 5.000 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Pflanzliste 1 oder 5 Sträucher der Pflanzliste 2 als Gruppe zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (z.B. aus Stellplätzen) können hierauf angerechnet werden.

Pflanzbindungen

PF1:

Gemäß Planzeichnung ist auf den festgesetzten Pflanzflächen PF1 in einer Breite von 5 m unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes (nach Art. 47 und 48 AGBGB) auf der gesamten Länge eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen, Anteil der Sträucher ca. 90%, Anteil der Bäume ca. 10%. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten von Sträuchern und Bäumen in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu wählen. Pflanzabstand: 1,0 m x 1,50 m.

Pflanzenlisten

1.9.1.1 Pflanzenliste 1:

Mindest-Pflanzqualitäten:

Als straßenbegleitende Baumreihe: Hochstamm StU mind. 18-20 cm

ansonsten Hochstamm StU mind. 16-18 cm;

innerhalb Heckenpflanzungen als: v. Heister 100-150 cm

Pflanzenliste Bäume I. und II. Ordnung:

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	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Bei Pflanzung entlang der Straße können zu den genannten Arten geeignete Sorten aus der aktuellen GALK Straßenbaum-Liste gewählt werden.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.1.2 Pflanzenliste 2:

Pflanzenliste Sträucher:

Mindest-Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode in der angegebenen Pflanzqualität nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, in denen die grünordnerischen Festsetzungen nach Pkt. 1.8.3-4 nachzuweisen sind.

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach §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 notwendigen Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nrn 124 und 1138, beide Gemarkung Oberbuchfeld verbindlich zugeordnet.

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

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Ausgleichsflächenpläne (Anlage) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Anlagen

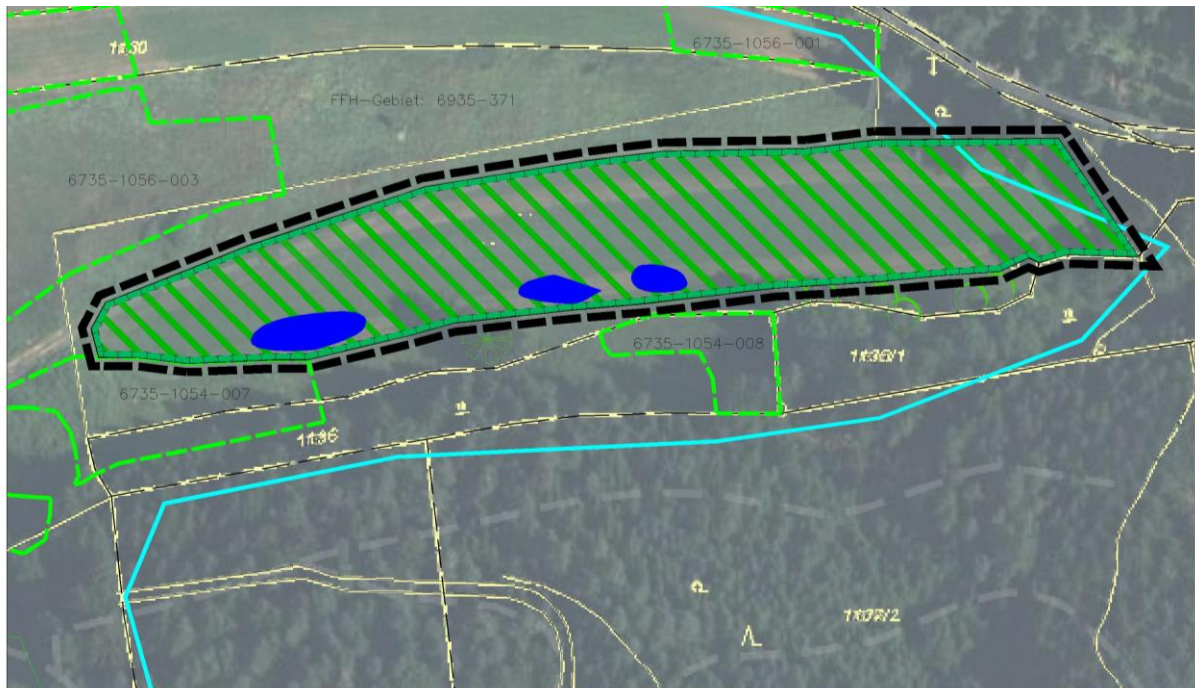
Teil F: **Ausgleichsflächenpläne**

Teil G: **Schalltechnische Untersuchung, Büro GEO.VER.S.UM, vom 24.03.2014**

Anlage (Teil F)

Ausgleichsflächenplan 1

Flur-Nr.: 1138 (TF)	Gemarkung: Oberbuchfeld	
Gesamtfläche: 7.684 m ²	Aufwertungsfaktor: 1,1	Anrechenbare Fläche: 8.452 m ²



Entwicklungsziel:

Anlage einer extensiven Mähwiese. – im südlichen Teil Ausprägung als Feuchtwiese, im nördlichen, leicht ansteigenden Teil Ausprägung als Sandmagerrasen;

Aufwertungsmaßnahmen:

Naturnahe Entwicklung eines Feuchtgrünlandes mit Mulden und Anlage von Blänken (wassergefüllte Senken) bzw. Vernässung der Fläche, Entwicklung eines natürlichen Hochstaudenflurs, Extensivierung des Grünlandes, Ausmagerung durch Mahd, bzw. Neuansaat der offenen Stellen mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers

Bei Ausmagerung:

- Standortgerechte bis zu dreimalige Pflegemahd in den ersten 3 Jahren zur Ausmagerung
- Danach 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe im Sommer oder einmalige Mahd im Herbst

Bei Neuansaat:

- 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe im Sommer oder einmalige Mahd im Herbst

Ausgleichsflächenplan 2

Flur-Nr.: 124 (TF)	Gemarkung: Oberbuchfeld	
Gesamtfläche: 5.390 m ²	Aufwertungsfaktor: 1,2	Anrechenbare Fläche: 6.468 m ²



Entwicklungsziel:

Anlage einer extensiven Mähwiese und einer Baum- und Strauchhecke mit Krautsaum

Aufwertungsmaßnahmen:

Pflanzung einer mehrreihigen, Baum- und Strauchhecke entlang der nördlichen Flurstücksgrenze unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: ca. 15 %, Anteil Sträucher ca. 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0 m x 1,5 m. Ausbildung des Krautsaumes durch Sukzession.

Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- 1-2-malige Pflegemahd des Krautsaumes im Jahr,
- Anwuchspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren

- Standortgerechte bis zu dreimalige Pflegemahd in den ersten 3 Jahren zur Ausmagerung
- Danach 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, Schnittzeitpunkte zwischen dem 15.06. und 15.09.

Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

• Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären. Dazu ist ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

• Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

• Immissionsschutz

- Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM Schalltechnisch Untersuchung zum BPlan Tauernfeld C“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen TF 1 bis TF 4 zur Verfügung stehen, eingehalten werden.
- Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Neumarkt – Technischer Umweltschutz – Nürnberger Straße 1, 92318 Neumarkt i.d. Opf. Zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

• Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Seitens der Gemeinde wurde für den Geltungsbereich kein Bodengutachten beauftragt.

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

• Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

- **Brandschutz**

Der Einsatz von Rauchmeldern kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Februar 2007,, (AllMBI 2008 S. 806) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Ein Feuerwehrplan ist nach DIN 14 095 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat (Brandschutzstelle) rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Es wird empfohlen an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöcher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort sind nach den geltenden technischen Regeln festzulegen.

Es sind im Bebauungsgebiet ausreichend Ober- und Unterflurhydranten in der öffentlichen Wasserversorgung vorzusehen. DVGW -W 405 ist anzuwenden.

Es sollten Ringleitungen und keine Stichleitungen errichtet werden.

Ausreichende Erschließung (Straßen und Stellflächen)

Die Straßen und Wege sind so auszubauen, dass Sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 to. befahren werden können. Ausreichend große Stellflächen sind vorzusehen.

Die DIN 14490 Abs. 4.2 ist anzuwenden (Flächen für die Feuerwehr).

Auf besondere Gefahrenbereiche im Bereich der Bebauung sollte die örtliche Feuerwehr hingewiesen werden.

Auch die Versorgung mit Energie muss beachtet werden. (Gasleitungen, Photovoltaikanlagen, Heizkraftwerke)

- **Landwirtschaft**

1. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Bauwerber im neuen Baugebiet sollen deshalb auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung entstehen hingewiesen, werden.
2. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist durch die geplante Erschließung zu gewährleisten.
3. Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.
4. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.
5. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

- **Immobilien Freistaat Bayern**

Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet die fiskalischen Bergwerksfelder „München 42“ und „München 72“ berührt. Diese Bergwerksfelder wurden auf Eisenerz verliehen und sind inzwischen erloschen. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, bitten wir, uns darüber zu informieren.

- **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern**

Das Vorhaben wird von inzwischen erloschenen Verleihungen auf Eisenerz überdeckt. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung und der Untersuchung des tieferen Untergrundes muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren sind die Baugruben von einem Sachverständigen auf Spuren alten Bergbaus abnehmen zu lassen. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

- **Telekom**

Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist, Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, .

- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,

- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen evtl nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen, Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wiederaufgebrochen werden müssen.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw, Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4,93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen

Planverfasser:

Neutraubling, den

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL.: 09401 880 400
FAX: 09401 880 401
BARTSCH@R-KOM.NET

ausgefertigt:

Gemeinde Deining

Vertreten durch

Bürgermeister Alois Scherer

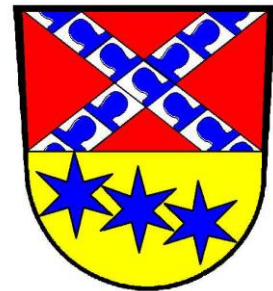
Deining, den

.....

GEMEINDE DEINING

GEWERBEGEBIET

GEWERBEPARK C



Begründung mit Umweltbe-
richt

Gemeinde Deining

Landkreis Neumarkt i. d. Opf.

Regierungsbezirk Oberpfalz

Entwurf vom 13.03.2014

Geändert: 29.04.2014

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung	4
1.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot.....	5
1.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation	6
1.4 Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung und Grundzüge der Planung.....	6
1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	7
1.5.1 Verkehr	7
1.5.2 Entwässerung	7
1.5.3 Weitere Sparten.....	7
1.5.4 Brand- und Katastrophenschutz	7
1.6 Bauliche Nutzung	8
1.7 Denkmalschutz	8
1.8 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	8
1.9 Belange des Umweltschutzes/Immissionsschutz	9
1.10 Klimaschutz	9
1.11 Spezielle artenschutzrechtliche Belange	9
1.12 Landschaftsschutzgebiet, Natura-2000-Gebiete	10
2. GRÜNORDNUNG.....	12
2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen	12
2.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	12
2.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt	12
2.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	12
2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG	14
2.2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen	14
3. ANLAGE -UMWELTBERICHT.....	18
3.1 Beschreibung der Planung	18
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
3.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	18
3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	18
3.3.1 Schutzgut Mensch	18
3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
3.3.3 Schutzgut Boden.....	19
3.3.4 Schutzgut Wasser	19
3.3.5 Schutzgut Klima/Luft	19
3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	19
3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	20
3.4.1 Schutzgut Mensch	20
3.4.2 Tiere und Pflanzen.....	21
3.4.3 Boden	21
3.4.4 Wasser.....	21

3.4.5	Klima und Luft	22
3.4.6	Landschafts- und Ortsbild	22
3.4.7	Kultur und Sachgüter	22
3.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	22
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
3.6	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
3.7	Zusätzliche Angaben	23
3.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	23
3.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	23
3.7.3	Abfallerzeugung	24
3.7.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	24
3.7.5	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	24
3.8	Zusammenfassung	25

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 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 nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 im ländlichen Raum:

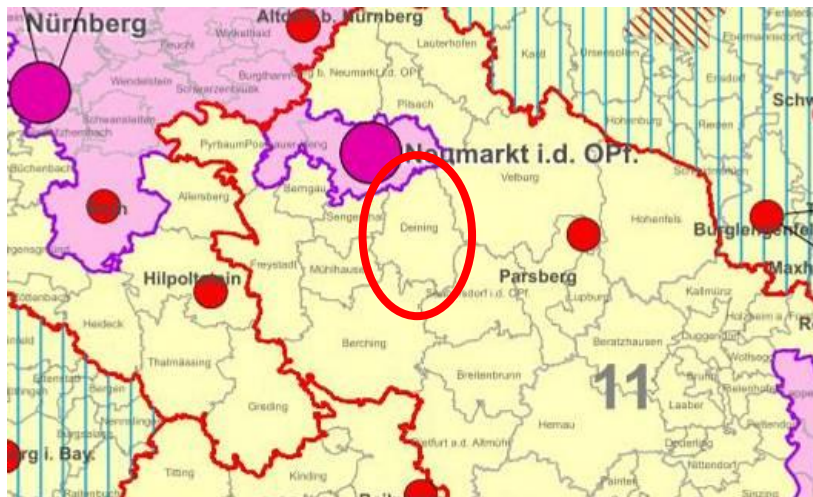


Abb. 13 LEP Bayern 2013, Strukturkarte

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.

Regionalplanerisch ist die Gemeinde als Kleinzentrum zu werten. An überregionalen Verkehrsverbindungen 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.

Als fachliche Ziele werden im Regionalplan Region Regensburg u. a. genannt:

B I Natur und Landschaft

2 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Gebiet in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen (...)

(8) Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laaber und des Lauterachtals

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013:

3 Siedlungsstruktur

3.2 (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potential der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

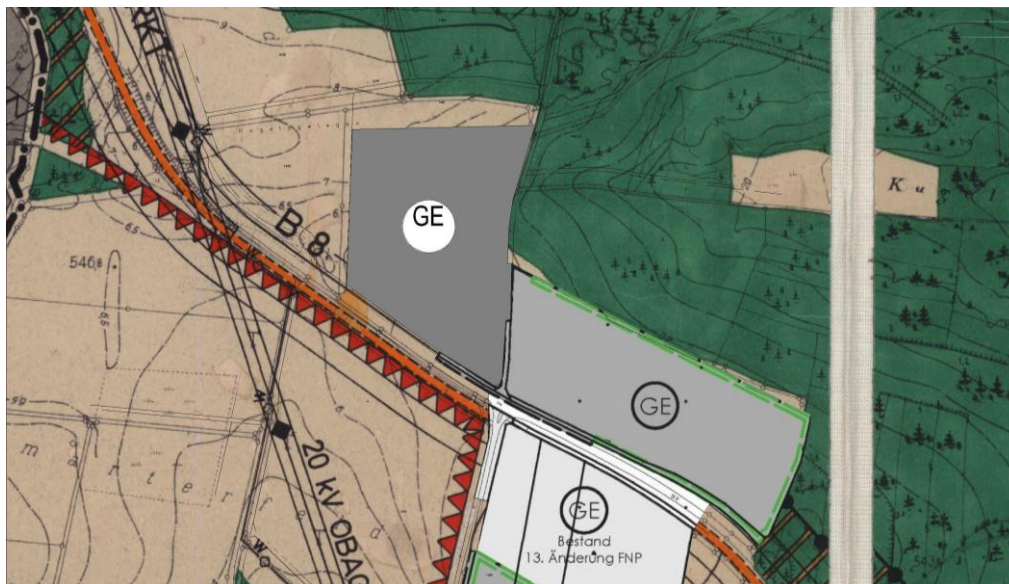
- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren-der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (...)*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann (...)*

Die Standortfestlegung erfolgte im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Parallelverfahren der Flächennutzungsplanänderung wurden die Ausnahmegründe für einen großflächigen, produzierenden Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha dargelegt.

Die Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete zu Gunsten der öffentlichen Belange entsprechenden städtebaulichen Zielen der Gemeinde Deining wurden ebenfalls im Rahmen der Standortentscheidung in der Flächennutzungsplan-Deckblattänderung im Parallelverfahren dargelegt.

1.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebiet

Die Änderung des Flächennutzungsplanes auf ein Gewerbegebiet erfolgt parallel. Auf die Deckblattänderung mit Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.



1.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation

Die Entwicklungsfläche liegt nordwestlich des Kernortes Deining an der Bundesstraße 8 in Richtung Neumarkt i.d. Opf.



Lageplan TK 25

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,1 ha und unterteilt sich in folgende Flächen:

Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	ca. 30.940 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 53 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 255 m ²

Geltungsbereich gesamt: ca. 31.248 m²

Die Fläche ist leicht nach Nordosten geneigt und wird landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Planungsgebietes verläuft die Bundesstraße 8. Im Westen schließt landwirtschaftliche Flur an. Im Norden ebenfalls Acker mit dahinterliegender Waldfläche. Im Nordosten befindet sich Wald und im Südosten das Gewerbegebiet Tauernfeld 2.

1.4 Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung und Grundzüge der Planung

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

Im Gewerbegebiet Tauernfeld Teil A sind alle Flächen verkauft, in Teil B teilweise verkauft. Die nicht verkauften Teile sind allerdings zu kleinflächig für das geplante Vorhaben. Damit besteht kein Potenzial mehr im verbindlichen Bauleitplan und im Flächennutzungsplan.

Der Bedarf ist dringend und in der Gemeinde dokumentiert, es besteht durch eine Firma eine konkrete Anfrage für das gesamte Planungsgebiet.

Die städtebauliche Standortwahl ist in der 22. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ausführlich dargelegt.

1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

1.5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet kann durch die für das Gewerbegebiet Tauernfeld 2 gebaute Stichstraße erschlossen werden. Eine direkte Ausfahrt aus dem Baugebiet zur Bundesstraße 8 wird nicht geschaffen.

1.5.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das **Regenwasser** von Dach- und Freiflächen soll im Planungsgebiet punktuell versickert werden. Regenwasser aus sonstigen versiegelten Flächen soll über ein Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes gesammelt und gedrosselt an den bisherigen Vorfluter abgegeben werden. Es ist somit möglich, gegenüber dem jetzigen Oberflächen Wasserabfluss keine zusätzlichen Wassermengen an die bestehende Vorfluter abzugeben.

Die hierzu notwendigen Maßnahmen bzgl. der geplanten Versickerung und Rückhaltung werden durch ein Fachbüro im Rahmen der Eingabeplanung für das Wasserrechtverfahren bearbeitet. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, erstellt durch das Ingenieurbüro Trummer Bauberatung GmbH, liegt mit Datum vom 22.04.2014 vor.

Im Ergebnis kann eine ordnungsgemäße Entwässerung als gesichert angesehen werden.

1.5.3 Weitere Sparten

Die **Versorgung mit Trink- und Brauchwasser** ist über das gemeindliche Netz gesichert.

Die **Löschwasserversorgung** kann nach Angaben der Gemeinde über die bestehende Erschließung sichergestellt werden. Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 können somit erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

1.5.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr Deining ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für den Gewerbepark C ausreichend vorbereitet.

Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz ist im Rahmen des Verfahrens erfolgt.

1.6 Bauliche Nutzung

Die Nutzungsmöglichkeiten der **Gewerbegebietsflächen** umfassen im Wesentlichen die Einschränkung, dass nicht Gewerbebetriebe aller Art, sondern nur ein produzierender Gewerbebetrieb zulässig sind. Diese Einschränkung entspricht den Vorgaben des gemeindlichen Gewerbeentwicklungskonzeptes vom 06.03.2012, welches in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ausführlich dargelegt wird. Die Beschränkung auf lediglich einen zulässigen Betrieb entspricht dem städtebaulichen Ziel und der LEP-Ausnahme, nur großflächig produzieren die Betriebe mit mehr als 3 ha am Standort zu entwickeln.

Regelungen zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen sind vorgesehen, um die Zweckbestimmung langfristig zu sichern und zukünftige, mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Störungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen und dergleichen erfolgt eine Zulässigkeitsfestsetzung des Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung.

Aufgrund der notwendigen Flexibilität orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Höchstgrenzen der BauNVO.

Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und der Baumassenzahl von 10,0 in Verbindung mit großzügigen Baugrenzen wird eine hohe Flexibilität der baulichen Nutzung ermöglicht. Somit wird auch das Ziel flächensparenden Bauens unterstützt.

Mit Festsetzung einer Gebäudehöhe werden zum einen weitere Möglichkeiten für eine hohe bauliche Nutzung geschaffen, zum anderen wird durch die eine unangemessene und übermäßige Belastung des Landschaftsbildes verhindert.

Die bauliche Gestaltung wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offen gelassen. Materialien werden in den Bereichen Dach und Fassade nicht vorgeschrieben. Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe dient dazu, unangemessen überhöhte Baukörper zu verhindern. Auffüllungen werden im notwendigen Umfang für eine flächengleiche Betriebsflächenentwicklung zugelassen.

1.7 Denkmalschutz

Informationen über Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der Bayerischen Vermessungsverwaltung BayernViewer innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

1.8 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

1.9 Belange des Umweltschutzes/Immissionsschutz

Entsprechend Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt das geplante Vorhaben der Pflicht der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Die festgesetzten Grundflächen werden mehr als 20.000 m² und weniger als 100.000 m² betragen.

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.

Durch den Abstand von mehr als 500 m zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen werden trotz der gewerblichen Vorbelastungen im weiteren Umfeld keine erheblichen Auswirkungen auf den nächstgelegenen Wohnnutzungen zu erwarten sein. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets kann erreicht werden. Dies wird belegt durch die schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM vom 24.03.2014 in Anlage.

1.10 Klimaschutz

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes konkret angewandt:

- Eingrünung des Baugebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge

1.11 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
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "besonders oder streng geschützten Arten" (§ 44 BNatSchG).

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

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Potentiell betroffene Arten sind nur feldgebundene Vogelarten.

Die Planungsflächen werden derzeit als Intensivgrünland, bzw. als Acker genutzt.

Durch den Planverfasser wurden im Jahr 2010 und 2011 für das benachbarte Gewerbegebiet „Tauernfeld 2“ Untersuchungen durchgeführt. Diese Ergebnisse können nach örtlicher Übersichtsbegehung auch für das vorliegende benachbarte Planungsgebiet angewendet werden:

„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 Nahrungshabitats, die nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen waren.

Die streng geschützten Arten der möglichen, im Wirkungsbereich 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. Fortpflanzungshabitats sind nicht betroffen, daher sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht wahrscheinlich.

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

Eine erneute Auswertung der ASK-Daten ergab, dass in einer Entfernung von ca. 480 m im Westen ein Vorkommen von verschiedenen Fledermaus-Arten im sog. WASAG-Keller besteht. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird aufgrund der großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der Tiere ausgegangen.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 3.5) nicht entgegen.

1.12 Landschaftsschutzgebiet, Natura-2000-Gebiete

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Buchberg“ liegt in einer Entfernung von ca. 4,0 km von der Planungsfläche entfernt.

Das FFH-Gebiet „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“ liegt in mind. 480 m Entfernung zum Planungsgebiet.



Abb. rosa: FFH-Gebiet, lindgrün: Landschaftsschutzgebiet, roter Punkt: Planungsgebiet; Quelle: FINWEB Bayern

Für das etwas näher am FFH-Gebiet gelegene Gewerbegebiet Tauernfeld 2 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Vorabschätzung hinsichtlich der Betroffenheit von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes durchgeführt.

Als Ergebnis wurde festgestellt:

„Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele gesichert zu erwarten. Die genannten Betroffenheiten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung führen nicht zwangsläufig zu naturschutzrechtlichen Betroffenheiten oder Veränderungen des Gebiets gemeinschaftlicher Bedeutung. In den nachfolgenden Planungsebene der Projektzulassung und gegebenenfalls der Wasserrechtsverfahren bestehen ausreichend Möglichkeiten, europarechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.“

Damit kann auch davon ausgegangen werden, dass für den Bebauungsplan „Gewerbepark C“ keine unüberwindbaren Hindernisse der Planung entgegenstehen.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, dass das geplante Vorhaben den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

2.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Acker, Intensiv genutztes Grünland,	Gering
Boden	anthropogen überprägter Boden z.T. 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 Hanglage	gering
Landschaftsbild	Leicht geneigte Hochlage am Waldrand, keine exponierte Lage oder weit einsehbare Kuppenlage, kaum Fernwirkung, Vorbelastung durch vorhandenes Gewerbegebiet	(Gering)-mittel
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

2.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Als Eingriffsflächen im Rahmen der Bauleitplanung werden alle Flächen mit Ausnahme

- der Stichstraße
- und der öffentlichen Grünfläche angesetzt.



Legende



Geltungsbereichsgrenze "Gewerbepark C"



Geltungsbereichsgrenze "Tauernfeld 2"



Eingriff int. Grünland / Acker
 Flächengröße: 30.940 m²
 Kompensationsfaktor: 0,45
 auszugleichende Fläche: 13.923 m²



kein Eingriff,
 bestehende Straßenfläche,
 öffentliche Grünfläche

Eingriffsfläche	Fläche	Kompensationsfaktor für Typ A*	Ausgleichsflächenumfang
Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland	30.940 m ²	0,45	13.923 m ²

* Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ >0,35

Es sind ca. 1,4 ha Ausgleichsflächen notwendig.

2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG

Es sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Umfang von 14.381 m² (=5.929 m² + 8.452 m²) festgesetzt.

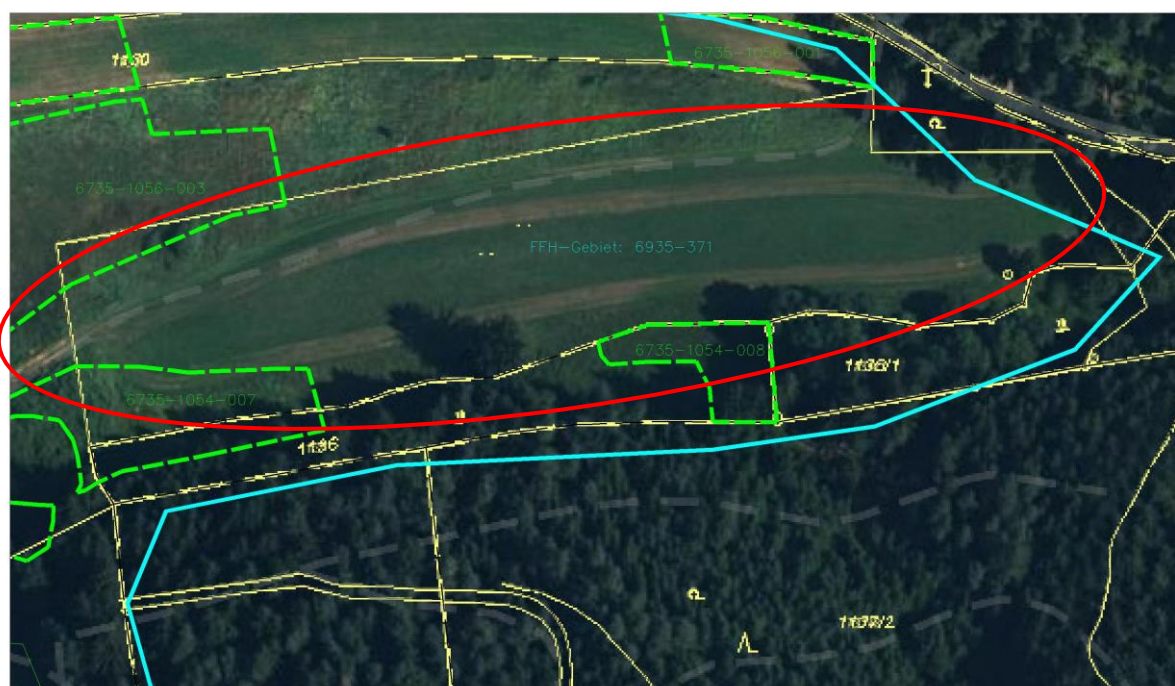
2.2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a (3) BauGB 3 die notwendigen Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1138 und 124, beide Gemarkung Oberbuchfeld im weiteren Verfahren verbindlich zugeordnet.

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

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

Teilfläche Fl.-Nr. 1138:



Die geplante Ausgleichsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Von Westen nach Osten verläuft ein Grünweg durch die Fläche.

Im Bereich der Ausgleichsfläche befinden sich die kartierten Biotopkomplexe:

Nr. 6735-1056-003: *Trockenbiotopkomplexe aus extensiven Wiesen sowie Sandmagerrasen und freigestellten Felsen nördlich von Arzthofen,*

Nr. 6735-1054-007 und 008: *Wertvolle, strukturreiche Feuchtbiotopkomplexe am Oberlauf der Weißen Laaber, nordöstlich von Arzthofen. Die Feuchtbiotopkomplexe waren früher wesentlich größer und teilweise zusammenhängend. Heute sind noch einzelne, isolierte Teilflächen vorhanden. Die in der Vorkartierung genannten Flachmooranteile mit Braunsegge, Schmallblättrigem Wollgras und Davalls-Segge konnten nicht mehr nachgewiesen und auch nicht lokalisiert werden.*

Die Biotopflächen werden aus der Beplanung der Ausgleichsfläche ausgespart. Durch die geplanten Maßnahmen im direkten Umgriff werden die Biotopflächen in ihrer Ausprägung sinnvoll unterstützt und fortgeführt.

Ebenfalls befindet sich das FFH-Gebiet 6935-371 „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“ im Planungsgebiet.

Das FFH-Gebiet hat die naturschutzfachliche Bedeutung: *„Repräsentatives Talsystem der mittleren Frankenalb mit weitgehend ungestörter Zonation hochwertiger Trocken-Lebensräume, Orchideen-Buchenwäldern, zahlreichen Kalktuffquellen und Talvermoorungen.“*

Die EU hat zum Erhalt von Natur und biologischer Vielfalt zwei Richtlinien erlassen:

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG (**Vogelschutzrichtlinie**, VRL),

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/43/EG (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL).

Vorhaben, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind vor der Genehmigung auf ihre Verträglichkeit zu überprüfen. Unüberwindbare rechtliche Hürden auf Ebene der Bebauungsplangenehmigung sollen somit ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der Lebensraumtypen ist durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche innerhalb des FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

Die folgenden Erhaltungsziele werden durch die Beplanung der Ausgleichsfläche ergänzt und unterstützt.

2. (...) *Erhalt neophytenfreier Uferabschnitte. Erhalt der Anbindung von Seitengewässern als wichtige Refugial- und Teillebensräume. Erhalt der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen. Erhalt der funktionalen Wechselbeziehungen im Auenbereich-*

5. *Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Kalk-Trockenrasen. Erhalt lichter, beweidbarer nährstoffarmer Magerrasen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten unter besonderer Berücksichtigung*

sichtigung der Orchideenbestände (*Spiranthes spiralis* , *Orchis morio*, *Orchis ustulata*) und der wertbestimmenden Pflanzenarten wie z. B *Aster lynosyris*, *Veronica spicata* und *Cerinth minor*. Erhalt strukturbildender Elemente wie Gehölzgruppen, Hecken, Säume und Waldrandzonen zur Wahrung der Biotopverbundfunktion, als Habitatalemente charakteristischer Artengemeinschaften, insbesondere der wärmeliebenden Saumgesellschaften und zur Pufferung gegenüber schädlichen Randeinflüssen (Nähr- und Schadstoffeintrag). Erhalt in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen. Erhalt von durch Trittbelastung und intensiver Freizeitnutzung unbeeinträchtigten Bereichen. Erhalt wertbestimmender Gehölzarten wie der endemischen Mehlbeerarten. Erhalt der Lebensraumbedingungen der wertbestimmenden Tagfalter und Heuschrecken.

6. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der primären oder nur gelegentlich gemähten Bestände der feuchten Hochstaudenfluren (z. T. Ausbildung mit Himmelsleiter) in ihren weitgehend gehölzfreien Ausprägungen.

7. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der mageren Mähwiesen in ihren nutzungsgeprägten und gehölzfreien Ausbildungsformen. Erhalt der Strukturvielfalt, des Kleinreliefs (z. B. Seigen, Mulden) und der mageren, artenreichen Ausbildungen.

18. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings einschließlich der Bestände des Großen Wiesenknopfs und der Wirtsameisenvorkommen. Erhalt von Feuchtbiotopen. Erhalt von nicht oder nur periodisch genutzten Saumstrukturen und Hochstaudenfluren. Erhalt großer Populationen als Wiederbesiedlungsquellen für benachbarte geeignete Habitats. Erhalt des Habitatverbunds von kleinen, individuenarmen Populationen innerhalb einer Metapopulation, insbesondere Erhalt von Vernetzungsstrukturen wie Bachläufen, Waldsäumen und Gräben.

19. Erhalt bzw. Wiederherstellung der Populationen des Skabiosen-Schneckenfalters, insbesondere als Wiederbesiedlungsquellen für benachbarte geeignete Habitats. Erhalt des Habitatverbunds von kleinen, individuenarmen Populationen.

22. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen des Kammmolches und der Gelbbauchunke. Erhalt des gesamten, unzerschnittenen Lebensraumkomplexes mit Laich- und Landhabitaten. Erhalt vegetationsarmer Kleintümpel und temporärer Kleingewässer als Laichhabitat für die Gelbbauchunke. Erhalt für die Fortpflanzung des Kammmolchs geeigneter Gewässer mit ausreichendem Strukturreichtum insbesondere der für das Laichverhalten erforderlichen Unterwasservegetation. Erhalt einer ausreichenden Sonnenexposition der Laichgewässer. Erhaltung des Strukturreichtums des Landlebensraumes insbesondere der offenen Rohboden- und Grusstandorte mit Kleintümpeln.

Durch die festgesetzten Maßnahmen können die genannten Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“ ergänzt und unterstützt werden.

Durch die geplante extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen und Anlegen von Mulden für temporäre Kleingewässer kann sich im südlichen Teil der Fläche im Umgriff des Bachlaufes eine feuchte Hochstaudenflur entwickeln, während sich im nördlichen Teil eher ein Sandmagerrasenkomplex im Anschluss an das bestehende kartierte Biotop entwickeln kann.

Teilfläche Fl.-Nr. 124:

Die geplante Ausgleichsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Im Osten verläuft die Kreisstraße NM39.

Es befinden sich keine Gehölze und kartierte Biotope auf der Fläche.

Nordwestlich der Fläche im Bereich des Waldes befindet sich das Bodendenkmal D-3-6735-0017 „Vorgeschichtliche Grabhügel“.

Es ist keine Beeinträchtigung des Denkmals zu erwarten.

Auf der Fläche ist eine Aufwertung in Form einer Anlage einer Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grenze und Extensivierung des Grünlandes geplant.

3. ANLAGE -UMWELTBERICHT

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, für den ein Deckblattänderungsverfahren eingeleitet ist. Nach § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB erfolgt eine Beschränkung der Umweltprüfung auf die durch den Bebauungsplan konkretisierten Inhalte und Auswirkungen.

3.1 Beschreibung der Planung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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

Im Gewerbegebiet Tauernfeld Teil A sind alle Flächen verkauft, in Teil B teilweise verkauft. Die nicht verkauften Teile sind allerdings zu kleinflächig für das geplante Vorhaben. Damit besteht kein Potenzial mehr im verbindlichen Bauleitplan und im Flächennutzungsplan.

Der Bedarf ist dringend und in der Gemeinde dokumentiert, es besteht durch eine Firma eine konkrete Anfrage für das gesamte Planungsgebiet.

Der Gesamtumfang der Gewerbegebietsfläche umfasst einschließlich Straße und öffentlicher Grünfläche ca. 3,1 ha.

3.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

Das Bauleitplanverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan besteht nicht.

Regionale Grünzüge des Regionalplanes sind nicht betroffen.

Die Flächen liegen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet am Rande einer größeren Fläche gemäß Regionalplan.

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.3.1 Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung, die Bebauung der Gewerbegebiete Tauernfeld und die Bundesstrasse 8 geprägt. Derzeit befinden sich keine Wohnnutzungen im unmittelbaren Planungsbereich. Im Untersuchungsbereich liegen die nächstgelegenen Wohnnutzungen südlich des Planbereiches in einem Abstand von ca. 2.000m in Tauernfeld und in nordwestlicher Richtung in einem Abstand von ca. 670 m in Graßahof.

Gewerbebetriebe . Vorbelastungen liegen durch den Verkehr der B8, und das Gewerbegebiet bei Tauernfeld sowie für den Ort Graßahof durch die gewerbliche Nutzungen im Bereich Sand auf dem Gebiet der Stadt Neumarkt i. d. Opf. vor.

Der Planbereich ist Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für die Erholungsnutzung.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es erfolgte eine Auswertung der bekannten Daten aus der Artenschutzkartierung, und ein Vergleich mit den Untersuchungen der benachbarten Flächen im Bereich Gewerbegebiet Tauernfeld 2.

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche (Ackerland und intensiv genutztes Grünland). Es ist nicht von einer hochwertigen oder schützenswerten Artenausstattung auf der Planungsfläche auszugehen.

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden. Angaben über besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG liegen direkt im Planungsgebiet nicht vor.

3.3.3 Schutzgut Boden

Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen. Es liegen steinige und lehmige Ausgangsböden vor. Die Bodenzahlen der Ackerflächen liegt bei 46. Diese Böden mit Biotopentwicklungspotential liegen nicht vor. Die Böden sind im Naturraum nicht als selten zu bezeichnen.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Es ist von einem hohen bis mittleren Grundwasserabstand auszugehen. Das Oberflächenwasser fließt im wesentlichen breitflächig ab. Dauerhafte Oberflächengewässer bestehen nicht. Angaben über die Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.

3.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die leichte Jurakuppenlage lässt auf einen guten Luftaustausch schließen. Waldflächen als Frischluftentstehungsorte sind nicht betroffen. Geringe Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und das Gewerbegebiet. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Deining nicht vor. Im Wirkungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild



Abbildung: Blick von Norden in Richtung Südwesten mit Bundesstraße 8 und Windkraftanlage im Hintergrund

Der Planungsbereich liegt im direkten Anschluss an ein größeres Gewerbegebiet, dass in freier Landschaft auf einer leichten Kuppenlage entstanden ist. Die Planungsfläche fällt leicht Richtung Nordosten ab. Der Planungsraum ist als bisher ländlich reichhaltig strukturiert einzustufen. Wenig naturnah bzw. als Vorbelastung sind einzustufen:

- die bestehende Gewerbebebauung
- die Bundesstraße
- die Windkraftanlagen im weiteren Umfeld

In Richtung Osten und Norden besteht für die Planungsfläche aufgrund des Waldes keinerlei Fernwirkung, von Richtung Westen ist die Fläche nur im Nahbereich einsehbar. Von Süden her gesehen hat das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen und des leicht ansteigenden Geländes keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Bayernviewer-Denkmal des Landesamtes für Denkmalschutz befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche keine Boden- und Baudenkmäler.

3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nennenswerte Wechselwirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach der Bauleitplanung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

3.4.1 Schutzgut Mensch

Lärm:

Die Abstände der vorgesehenen Gewerbegebietsflächen zu den nächsten Wohnnutzungen liegen bei minimal ca. 670 m, sodass erhebliche Auswirkungen nach DIN 18005 nicht zu erwarten sind. Eine schalltechnische Berechnung wurde durchgeführt. Es sind keine lärmtechnischen Einschränkungen auf Ebene der Projektzulassungsebene zu erwarten. Es können erhebliche Auswirkungen auf Graßahof trotz der Vorbelastungen durch bestehenden Gewerbebetriebe vermieden werden.

Sonstige Emissionen:

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da kein Industriegebiet ausgewiesen wird.

Elektromagnetische Strahlung ist bis auf eine ggf. erforderliche Trafostation nicht zu erwarten. Bei Nutzung der Dachflächen für die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule ergibt sich nur im direkten Umfeld der Wechselrichter eine nennenswerte Strahlenbelastung. Erschütterungen werden sich auf das direkte Umfeld während der Bauzeit beschränken.

Erholung:

Bisher übernehmen die Flächen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine erhöhte Erholungsfunktion.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Randeingrünungen und Höhenbeschränkung der Gebäude) können die Auswirkungen minimiert werden.

3.4.2 Tiere und Pflanzen

In den bisher als Acker, bzw. intensiv genutztes Grünland genutzten Planungsbereichen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtliche notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert werden. Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtliche Belange (Kap. 1.1.1) untersucht.

Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu erwarten ist der Verlust bisher landwirtschaftlicher Flächen.

3.4.3 Boden

Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt dem Planverfasser nicht vor. Anfallendes Oberflächenwasser soll im Trennsystem entwässert werden. Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nur eingeschränkt. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z. B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

Ein erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut wäre nur bei einem Unfallereignis im Zusammenhang mit einer Tankstelle denkbar. Die Wahrscheinlichkeit ist jedoch aufgrund umfangreicher technischer Auflagen beim Neubau von Tankstellen sehr gering. Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. In der Regel wird es sich bei derartigen Ereignissen und behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

3.4.4 Wasser

Grundwasser

Eine Unterkellerung der geplanten Gebäude ist unwahrscheinlich. Direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist sehr gering.

Bei Versickerung von Oberflächenwasser in der Betriebszeit der Nutzungen sind Auswirkungen bei Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten. Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nicht. Insofern ist eine geringfügiger Schwermetalleintrag z. B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor.

3.4.5 Klima und Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Gewerbebetrieb) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen dementsprechend etwas erhöhen. Durch verbesserte Motorentechnik und Abgasreinigung ist aber zu erwarten, dass die Luftbelastung weniger stark als das Verkehrsaufkommen steigen wird. Die zu erwartenden Emissionen durch Gebäudeheizung etc., hier ist vor allem der Parameter SO₂ betroffen, können als unerheblich eingestuft werden, da durch die moderne Haustechnik SO₂-Emissionen bereits seit längerem kein Problem mehr darstellen. Das Gleiche gilt sowohl hinsichtlich Vor- als auch Zusatzbelastung für CO und organische Schadstoffe. Die vorstehenden Ausführungen sind dahingehend zu relativieren, dass im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkbereich) bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft durchgeführt wurden. Die mögliche hohe Flächenversiegelung ist weitestgehend als Zusatzbelastung einzustufen, da im Planungsgebiet bisher nur die Flächen der Straßen versiegelt sind. Der mögliche, hohe Versiegelungsgrad wird Auswirkungen auf das Mikroklima im Untersuchungsbereich haben. Durch Reflexion ist eine Erwärmung um durchschnittlich 0,5°-1°C nicht unwahrscheinlich. Die Bebauung wird insgesamt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten führen, wobei durch entsprechende Baukörperanordnung in Teilbereichen auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten können.

Die geschilderten Auswirkungen auf das Mikroklima sind lediglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten. Außerhalb des Planungsbereiches sind hingegen keine oder nur unmerkliche klimatische Veränderungen zu erwarten.

3.4.6 Landschafts- und Ortsbild

Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper im Planungsgebiet zu erwarten. Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen mehr oder weniger erheblich verändern. Durch die bestehenden Gewerbegebiete, die Bundesstraße 8 und Windkraftanlagen im weiteren Umfeld bestehen bereits Vorbelastungen. Aufgrund der topografischen Lage sind keine wesentlichen Fernwirkungen zu erwarten.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen kann im Bebauungsplan eine negative Auswirkung durch erhöhte Versiegelungsgrade der gewerblichen Bebauung minimiert werden. Durch die Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen mit standortheimischen Gehölzpflanzung können Auswirkungen etwas minimiert werden.

3.4.7 Kultur und Sachgüter

Es ist nicht davon auszugehen, dass Bodendenkmäler gefunden werden können. Sollten dennoch welche aufgefunden werden, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

3.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert. Die Aufwertung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen würde unterbleiben.

Bei Realisierung gewerblicher Nutzung an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Überbauung und Versiegelung sind in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach und Ausschluss von Blink- und Wechsellicht
- Pflanzung von Baum- und Strauchhecken zur Eingrünung des Baugebietes

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen durch Lärm ist eine Nutzungsbeschränkung mit Lärmkontingentierung festgesetzt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausgleichsflächenermittlung ist im Kap. 2.2 dargestellt.

3.6 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für die bauleitplanerischen Entwicklung liegt im Gemeindegebiet Deining ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gewerbeentwicklung Gemeindegebiet vor. Die vorliegende Bebauungsplanung erfolgt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB unter Berücksichtigung dieses Konzeptes, der darin beinhalteten Alternativenprüfung und der Deckblattänderung des FNP im Parallelverfahren.

Für die vorliegende Planung besteht keine städtebaulich vernünftige Alternative.

3.7 Zusätzliche Angaben

3.7.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Entsprechend Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG unterliegt das geplante Vorhaben der Pflicht der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Die festgesetzten Grundflächen betragen mehr als 20.000 m² und weniger als 100.000 m². 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. Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB nach UVPG sind die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Die Erhebungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung fanden durch eine Auswertung der ASK und eine Übersichtsbegehung statt.

3.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten, Angaben Altlasten oder Kampfmittelreste liegen nicht vor.

3.7.3 Abfallerzeugung

Angaben über mögliche Abfälle des Betriebes können noch nicht gemacht werden, es handelt sich um einen Angebotsplan.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das bestehende Netz der Gemeinde Deining möglich.

3.7.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Deining sowie die Bauaufsichtsbehörde.

3.7.5 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

3.8 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, den im gemeindlichen Gewerbeentwicklungskonzept in Deining ermittelten Bedarf für ein großflächiges Gewerbegebiet mit einem produzierenden Betrieb an der im Gutachten empfohlenen Stelle im Gemeindegebiet zu decken. Ein konkretes Ansiedlungsvorhaben bedingt eine Bauleitplanung.

Der Gesamtumfang des Gewerbegebietes umfasst einschließlich Straßen und Grünflächen ca. 3,1 ha, die gewerblichen Bauflächen umfassen ca. 3,1 ha. Derzeit kann im Gemeindegebiet Deining keinen Nachfragen zur Betriebsansiedlung mit größerem Flächenbedarf im erforderlichen Umfang entsprochen werden.

Nach Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und aufgrund der geprüften Alternativen in den vorbereitenden Planungsstufen durch das Gewerbeentwicklungskonzept ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Deining, die Entwicklung einer Gewerbegebietsfläche für produzierendes Gewerbe mit logistikorientiertem Verkehrsanschluss am Standort Tauernfeld zu ermöglichen.

Zur Bestandserhebung fand eine Übersichtsbegehung statt. Die Tier- und Pflanzenwelt wurde untersucht. Es befinden sich keine Biotopflächen im Planungsgebiet

Unvermeidbar werden bei Entwicklung des Gewerbegebiets auch die Bodenbeseitigungen, umfangreiche Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Der Boden im Bereich des Planungsgebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt im Rahmen der Bauleitplanung nicht vor. Durch die hohen Abstände zur nächsten Wohnbebauung (Aussenbereichswohnen) können somit erhebliche Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen und Immissionsorte ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden im Wesentlichen von der derzeit nicht bekannten Art der Betriebe abhängen.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandbereiches wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Vorbelastungen bestehen bereits durch das bestehende Gewerbegebiet und die Bundesstraße 8. Die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung sichern eine ansprechende Neugestaltung des Ortsrandes.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen mit einem Umfang von 14.381 m² auf externen Ausgleichsflächen sichern den gesetzlich notwendigen Eingriffsausgleich der Gesamtplanung.

Planverfasser:

Neutraubling, den

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL.: 09401 880 400
FAX: 09401 880 401
BARTSCH@R-KOM.NET

ausgefertigt:

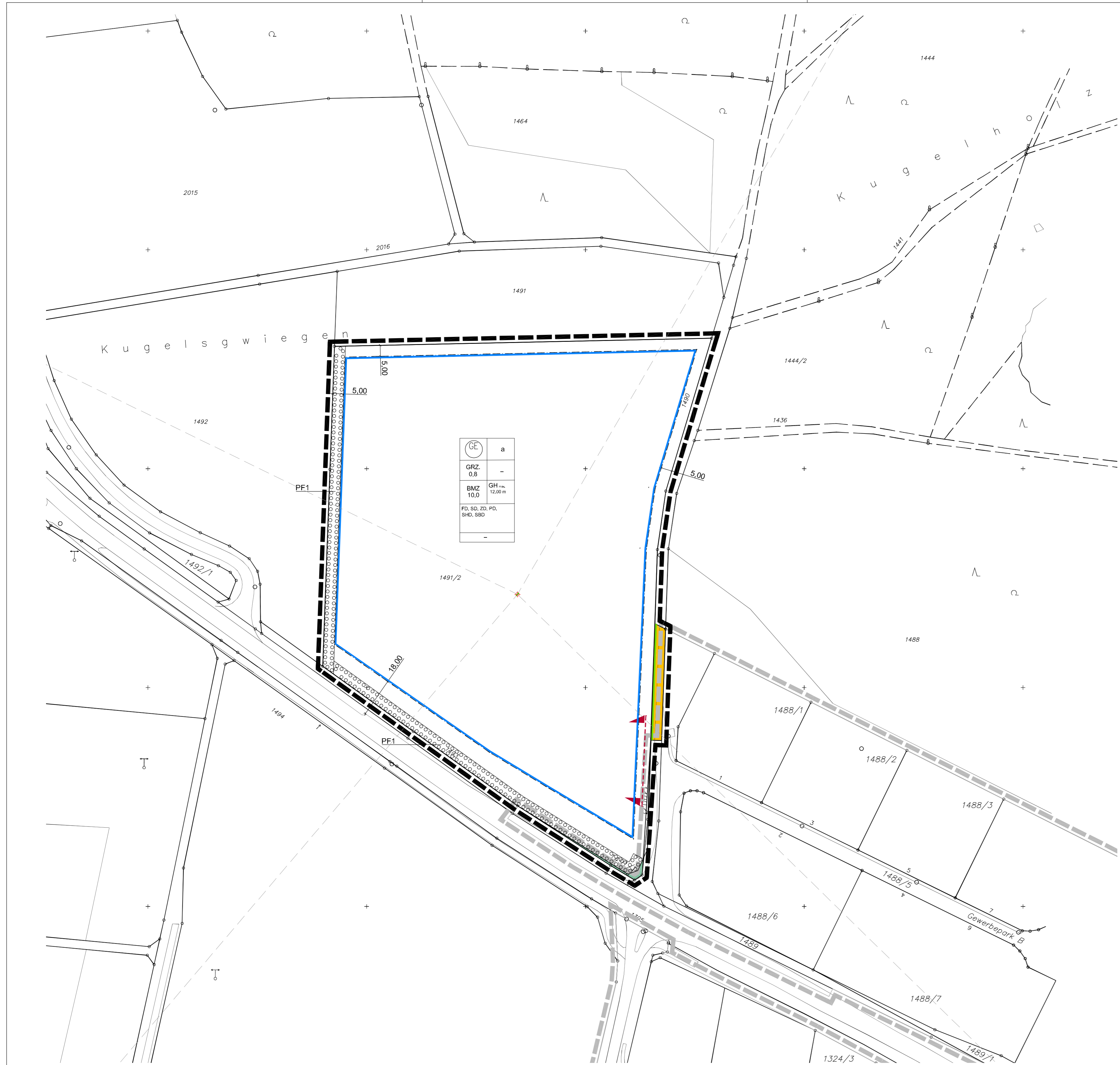
Gemeinde Deining

Vertreten durch

Bürgermeister Alois Scherer

Deining, den

.....



GE	a
GRZ	0,8
BMZ	10,0
GH	max. 12,00 m
FD, SD, ZD, PD, SHD, SBD	-

LEGENDE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe auch textlichen Festsetzungen (Teil B))

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise a = abweichend
GRZ (Grundflächenzahl gem. § 10 BauNVO)	-
BMZ (Bauweisezahl gem. § 15 BauNVO)	GH (max.) (maximale Gebäudehöhe in Meter über dem geneigten Gelände gem. und Festsetzung)
Zulässige Dachformen der Betriebs-, Verwaltungsgebäude	-

Weitere Hinweise zur Nutzungsschablone
 FD = Flachdach
 SD = Satteldach
 ZD = Zeltdach
 PD = Pultdach
 SHD = Sheddach
 SBD = Segmentbogendach / Tonnendach
 - = keine besondere Festsetzung getroffen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

Öffentl. Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) (siehe auch textlichen Festsetzungen (Teil B))

Zulässiger Ein-/Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzbindung PF 1, gem. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Angabe der Richtungssektoren Immissionsschutz der Lärmkontingente und Bezugspunkt (siehe Planzeichnung bei LEK Tabelle) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen!

Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

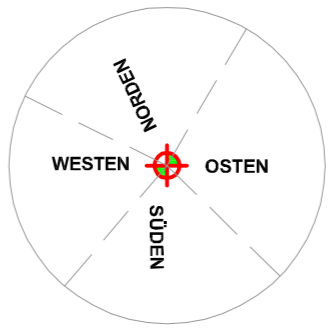
Geltungsbereiche Bebauungspläne "Gewerbegebiet Tauernfeld" und "Gewerbegebiet Tauernfeld 2"

Grundstücksgrenze / Flurnummer

Bemaßung

Richtungssektoren mit Basispunkt (die Lage des Basispunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen)

Teilfläche	Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren		Norden				Osten				Süden				Westen			
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht		
BPlan gesamt	65	60	0	0	0	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5			



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat mit Schreiben vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Die Gemeinde Deining hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.



Deining, den

 Alois Scherer
 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

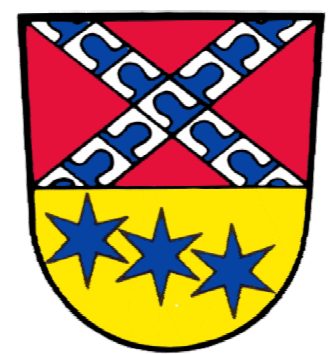
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.



Deining, den

 Alois Scherer
 1. Bürgermeister

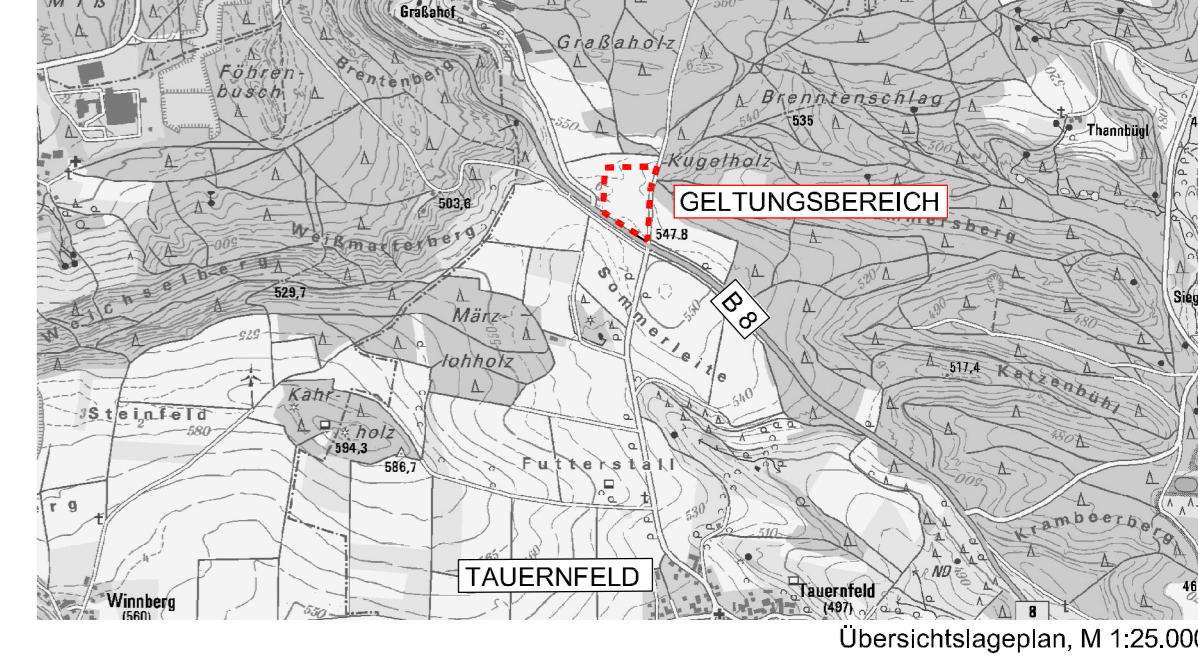
**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
 DEINING "GEWERBEPARK C"**



GEMEINDE DEINING

LANDKREIS NEUMARKT

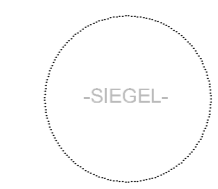
FLUR NRN.: 1491/2, 1490 (TF), 1491/1
 DER GEMARKUNG LEUTENBACH



**TEIL A PLANZEICHNUNG
 TEIL D VERFAHRENSVERMERKE**

MAßSTAB 1 : 1.000

FASSUNG VOM 13.03.2014, geä: 29.04.2014

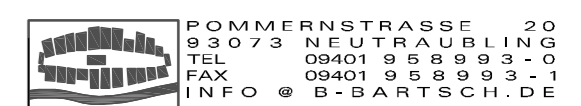


Gemeinde Deining, den

 Alois Scherer, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
 LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 STÄDTEPLANER SRL



POMMERSTRASSE 20
 93073 NEUTRAUBLING
 TEL: 09401 95 99 3 - 0
 FAX: 09401 95 99 3 - 1
 INFO @ B.BARTSCH.DE