

**Achtung:**  
Geltungsbereich erstreckt sich **nicht** auf Fl.Nr. 1492 !!!

Lediglich textlicher Hinweis in Bekanntmachung FNP / BP bzw. Satzung, planlich und textlich nicht geändert!

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

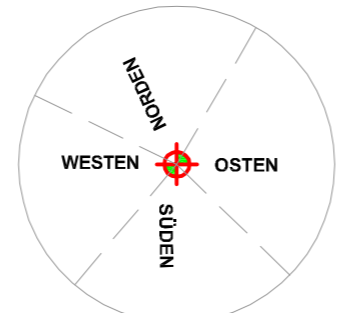


Tabelle Lärmkontingente

Teilfläche	Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m <sup>2</sup> ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren									
	Kontingente		Norden		Osten		Süden		Westen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1										
TF 2										
TF 3	65	57	0	0	0	8	0	8	0	8
TF 4										
TF 5 NEU										
TF 6 NEU										

**LEGENDE**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet 1 und 2 gem. § 8 BauNVO (siehe auch textlichen Festsetzungen (Teil B))

1.1 Für den Bereich GE 1 gilt:  
Für den Bereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 18.06.1993 (=GE 1) gelten weiterhin die bestehenden planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden im Bereich GE 1 nur die Lärmkontingente gem. Tabelle Lärmkontingente (auf Planzeichnung) und textliche Festsetzungen Punkt 1.2.6 geändert.

1.2 Für den Bereich GE 2 gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark C".

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Weitere Hinweise zur Nutzungsschablone
GRZ (Grundflächenzahl gem. § 11 BauNVO)	-	FD = Flachdach SD = Satteldach ZD = Zeltdach PD = Pultdach SHD = Sheddach SBD = Segmentbogendach / Tonnendach
BMZ (Bauweisezahl gem. § 10 BauNVO)	GH (max.) (maximale Gebäuhöhe in Meter über dem Gelände gem. mit Festsetzung)	- = keine besondere Festsetzung getroffen
Zulässige Dachformen der Betriebs-Verwaltungsgebäude		

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO)

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

- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Maßnahmen zum Schutz des Naturgutes Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Teilflächen GE1 und GE2 (Anmerkung: leicht versetzte Darstellung zur besseren Lesbarkeit)
- Angabe der Richtungssektoren Immissionsschutz der Lärmkontingente und Bezugspunkt (siehe Planzeichnung bei LEK Tabelle) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung der Teilflächen zur Lärmkontingenterung mit Teilflächennummer (die Werte sind der LEK Tabelle in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen)

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

Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

- Geltungsbereiche Bebauungspläne Gewerbepark C mit Darstellung von planlichen Festsetzung mit reduzierter Farbsättigung, "Gewerbegebiet Tauernfeld" und "Gewerbegebiet Tauernfeld 2"
- Grundstücksgrenze / Flurnummer
- Bemaßung
- Wasserschutzgebiet Zone IIIB
- Baumwurfzone in einer Breite von 25 m zum angrenzenden Wald

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

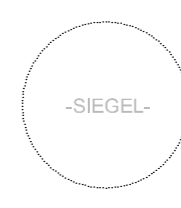
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung 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 der 1. Änderung und Erweiterung 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 ..... die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.



Deining, den .....  
Alois Scherer  
1. Bürgermeister

Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung 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 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 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.



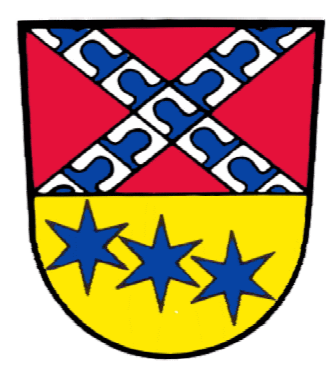
Deining, den .....  
Alois Scherer  
1. Bürgermeister

**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN DEINING "GEWERBEPARK C"**

**GEMEINDE DEINING**

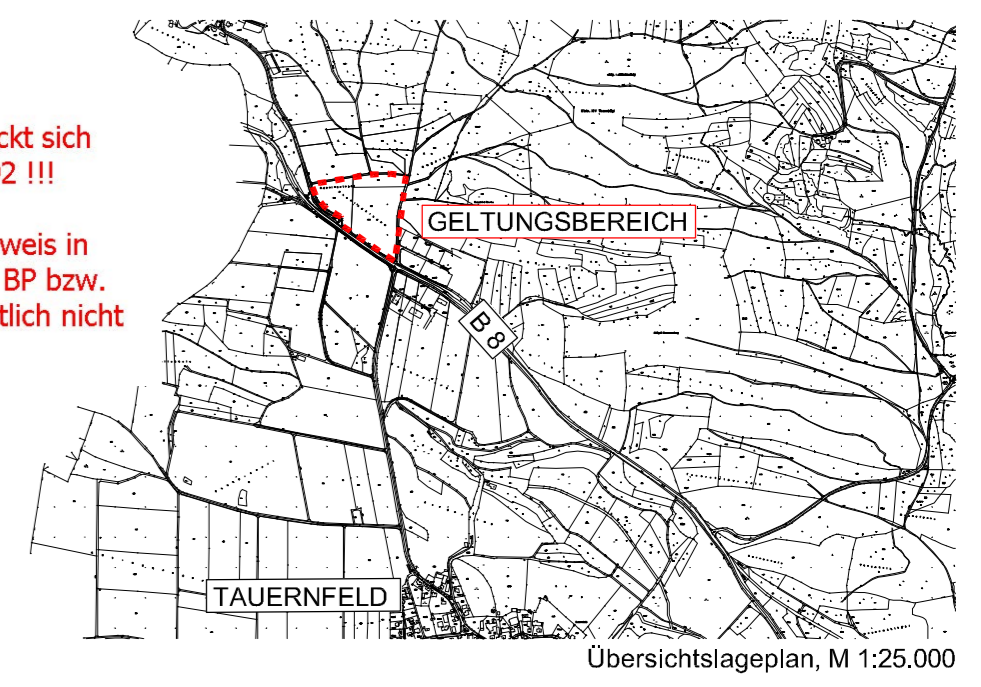
LANDKREIS NEUMARKT

FLUR NR.N: 1491/2 (TF), 1491, 1492  
DER GEMARKUNG LEUTENBACH



**Achtung:**  
Geltungsbereich erstreckt sich **nicht** auf Fl.Nr. 1492 !!!

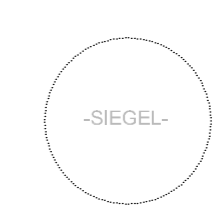
Lediglich textlicher Hinweis in Bekanntmachung FNP / BP bzw. Satzung, planlich und textlich nicht geändert!



**TEIL A PLANZEICHNUNG** **MAßSTAB 1 : 1.000**

TEIL D VERFAHRENSVERMERKE

FASSUNG VOM 20.06.2016, red. erg.: 02.08.2016

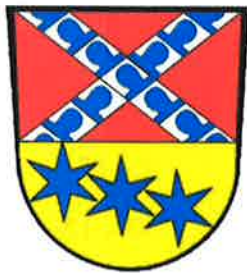


Gemeinde Deining, den .....  
Alois Scherer, 1. Bürgermeister

**PLANVERFASSER:**  
DIP.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STÄDTEPLANER SRL  
BERGSTRASSE 25  
93105 DEINING  
TEL 0941 463709-0  
FAX 0941 463709-22  
INFO @ B-BARTSCH.DE

# BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „GEWERBEPARK C“ 1. Änderung und Erweiterung

## Textliche Festsetzungen



**Gemeinde Deining**

1. Bürgermeister Alois Scherer

Schlossstr. 6

92364 Deining

11. April 2017

Deining i.d. OPf, den

  
Stempel/Unterschrift  
**Alois Scherer**  
1. Bürgermeister



**Planverfasser:**

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den

18.8.16



Stempel/Unterschrift

Fassung: 20.06.2016, red. erg.: 02.08.2016

***Achtung:***  
Geltungsbereich erstreckt sich **nicht**  
auf Fl.Nr. 1492 !!!

Lediglich textlicher Hinweis in  
Bekanntmachung FNP / BP bzw.  
Satzung, planlich und textlich nicht  
geändert!

## 1. SATZUNG

Die Gemeinde Deining erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 09.05.2016 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 22.12.2015 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 – Bay-NatSchG vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl. S. 458) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 01.09.2013 folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## Deining "Gewerbepark C" 1. Änderung und Erweiterung

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen und Hinweisen

Teil B: Textliche Festsetzungen Seite: 2 - 12

Teil C: Textliche Hinweise und Empfehlungen Seite: 13 - 17

Teil D: Verfahrensvermerke (auf Planzeichnung)

Teil E: Begründung mit Umweltbericht 27 Seiten

Teil F: Anlage schalltechnische Untersuchung

Teil G: Anlage Kurzerläuterung Niederschlagswasserbeseitigung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 02.08.2016 festgesetzt.

## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Fl.-Nrn.: 1491/2 (TF), 1491 und 1492 der Gemarkung Leutenbach werden als Gewerbegebiet (GE 1 und 2) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Ferner sind Ausgleichsflächen und überlagerte Pflanzbindungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

#### **GE 2**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig ist ein produzierender Gewerbebetrieb, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 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)

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für das in der Planzeichnung ausgewiesene Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S. des § 19 BauNVO festgesetzt. Außerhalb des Wasserschutzgebietes kann ausnahmsweise 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.

### 1.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

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

### 1.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

#### 1.2.3.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das Niveau der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (FOK<sub>R</sub> 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.

#### 1.2.3.2 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.

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

### 1.2.4.1 Betriebs- und Verwaltungsgebäude

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

### 1.2.4.2 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.

### 1.2.4.3 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.

## **1.2.5 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.

## **1.2.6 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 bei den betroffenen Immissionsorten gem. TA Lärm 98 berücksichtigt.

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Gewerbepark Tauernfeld C“, deren Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze zzgl. betrieblicher Verkehrsfläche oder Flächen für Ausstellungen und Freiflächen ohne Grünflächen) 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 <sup>2</sup> , 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	57	0	0	0	8	0	8	0	8

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 Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung 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 können. 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 kann bei Bauanträgen zu Betriebsleiterwohnungen oder –gebäuden das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R_{W,res}$  der Außenbauteile auf Anforderung der Genehmigungsbehörde nachzuweisen sein.

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

### 1.2.7.1 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.

#### 1.2.7.2 Werbeanlagen

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind am Ort der Leistung zulässig, wenn sie max. 3 Stück je Gebäude eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> 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.

#### 1.2.7.3 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-Stubgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grenzen des Gewerbegebietes 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.

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

### 1.2.8.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Maßnahmen zum Schutz des Naturgutes Wasser

Außerhalb des Wasserschutzgebietes sind 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.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist das Niederschlagswasser von sämtlichen befestigten Flächen, sowie von Dachflächen zum Schutz des Grundwassers zu fassen und über dichte Abwasserleitungen aus dem Wasserschutzgebiet auszuleiten.

Bauliche Anlagen zur Ableitung oder Durchleitung von Abwasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) ist nur in dichten Leitungen zulässig. Die Dichtheit ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen. Das Errichten von Abwasserbehandlungsanlagen ist innerhalb des Wasserschutzgebietes unzulässig.

Eine Tierhaltung ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und das Ausbringen von mineralischen Stickstoffdünger ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Eine Beregnung gärtnerisch genutzte Flächen innerhalb des Wasserschutzgebietes ist nicht zulässig, sobald die Bodenfeuchte 70 % der nutzbaren Feldkapazität überschreitet.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist eine Nasskonservierung von Rundholz sowie das Durchführen von Bohrungen in mehr als 1 m Tiefe ab bestehender Geländeoberkante nicht zulässig.

Regenrückhaltebecken sind ausschließlich außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig.

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

### 1.2.8.2 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 1.2.8.3 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.

#### 1.2.8.4 Pflanzenlisten

##### Pflanzenliste 1:

###### Pflanzenliste Bäume I. und II. Ordnung:

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	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.

## 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.

### 1.2.8.5 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.

### 1.2.8.6 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 zu 1.2.8.3 bis 1.2.8.5 nachzuweisen sind.

### 1.2.8.7 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gem. § 9 Abs.1a (3) BauGB die notwendige Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.-Nrn 1491 und 1492, beide Gemarkung Leutenbach verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsfläche in einer Flächengröße von **7.174 m<sup>2</sup>** mit einem Aufwertungsfaktor von 1,0 wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes der 1. Änderung und Erweiterung gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

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

Die Ausgleichsflächen sind durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

<b>AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSGLEICHSFLÄCHE</b>
<p><b>Entwicklungsziel:</b></p> <p>Anlage einer extensiven Mähwiese und einer Baum- und Strauchhecke mit Krautsaum</p>
<p><b>Aufwertungsmaßnahmen:</b></p> <p>Pflanzung einer mehrreihigen, Baum- und Strauchhecke entlang der östlichen Grenze gem. Planzeichnung; 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.</p>
<p><b>Pflegemaßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel</li> <li>- Abtransport des Schnittgutes</li> <li>- Keine Verwendung eines Schlegelmähers</li> </ul> <p>Bei Ausmagerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortgerechte bis zu dreimalige Pflegemahd in den ersten 3 Jahren zur Ausmagerung</li> <li>- Danach 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe im Sommer oder einmalige Mahd im Herbst</li> </ul> <p>Bei Neuansaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe im Sommer oder einmalige Mahd im Herbst</li> </ul>

## 2. Übrige Festsetzungen

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Gewerbepark C“ Deining, sofern sie nicht durch die 1. Änderungsplanung geändert werden, bleiben weiterhin in Kraft.

## Anlagen

**Teil F: Schalltechnische Untersuchung, Büro GEO.VER.S.UM, vom 10.06.2016**

**Teil G: Anlage Kurzerläuterung Niederschlagswasserbeseitigung, Büro Trummer Bauberatung GmbH, vom 01.03.2016**

## 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](http://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).

Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind die aktuellen Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung MISS zu beachten.

- **Abwasser**

Nach Verordnung des Wasserschutzgebietes MISS sind Entwässerungsanlagen nur zulässig, wenn vor Inbetriebnahme eine Druckprobe auf Dichtheit erfolgt ist. Die Dichtheit der Entwässerungsanlagen ist wiederkehrend alle 5 Jahre nachzuweisen.

- **Wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG (gibt's nicht mehr!), bzw. Art. 37 BayWG sowie die Wasserschutzgebietsverordnung innerhalb des Wasserschutzgebietes 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 „Änderung und Erweiterung Gewerbepark Tauernfeld C“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Fläche im Geltungsbereich des BPlans 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.

- **Schutz gegen Baumwurf**

Die Gebäude innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Baumwurfbereiches sind gegen fallende Bäume bautechnisch zu sichern. Die Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu verhindern. Die Dächer sollten daher in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen.

- **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. Auf die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung innerhalb des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen.

- **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**

1. Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Deining ist derzeit personell und materiell (LF 8, TLF 16/25) gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr ist gegeben, Die Kreisbrandinspektion geht davon aus, dass der taktische Einsatzwert der Fahrzeuge für die Brandbekämpfung auch bei geplanten Neu- oder Ersatzbeschaffungen mindestens in gleichem Umfang erhalten bleibt.

2. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Deining ist ca. 4 km Fahrstrecke vom geplanten Baugebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

3. Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB, Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Aufgrund der bereits vorhandenen und geplanten Bauflächen und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind Gebäude nach Industriebaurichtlinie (IndBauRL) mit Brandabschnittsgrößen von > 4.000 m<sup>2</sup> im maßgebenden Gebiet ohne Weiteres bauplanungsrechtlich zulässig.

Somit ergibt sich aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 und Nr. 5.1 IndBauRL eine erforderliche Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

4. Das geplante Regenrückhaltebecken ist so auszubilden, dass eine Absperrung zum Zweck der Rückhaltung von kontaminiertem Löschwasser leicht möglich ist.

5. Die Übrigen Belange des abwehrenden Brandschutzes werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorgetragen.

- **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 geplante Vorhaben wird teilweise von einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung überdeckt. Das Vorhandensein hier nichttriskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

- **Telekom**

Zur Versorgung des Gewerbegebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets 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 Bauablaufzeitenplan 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

- **Bayernwerk**

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Grundstücksgrenze von Flurnummer 1492 zu 1491 eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir weisen daraufhin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen Sie daraufhin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8.0 m zur Leitungsachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

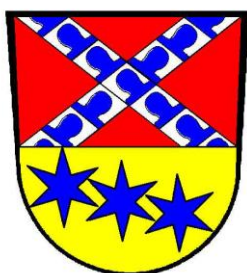
# BEBAUUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET „GEWERBEPARK C“

### 1. Änderung und Erweiterung

## Begründung mit Umweltbericht

*Achtung:*  
Geltungsbereich erstreckt sich  
**nicht** auf Fl.Nr. 1492 !!!



#### Gemeinde Deining

1. Bürgermeister Alois Scherer  
Schlossstr. 6  
92364 Deining

Lediglich textlicher Hinweis in  
Bekanntmachung FNP / BP bzw.  
Satzung, planlich und textlich nicht  
geändert!

Deining i.d. OPf, den .....

Stempel/Unterschrift

#### Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL      LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den .....

Stempel/Unterschrift

Fassung: 20.06.2016, red. erg.: 02.08.2016

## Inhaltsverzeichnis Begründung

<b>1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung .....	5
1.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot.....	6
1.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation .....	7
1.4 Erfordernis der Ausweisung, Zweckbestimmung, städtebauliche Zielvorstellung und Grundzüge der Planung.....	8
1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur .....	8
1.5.1 Verkehr .....	8
1.5.2 Entwässerung .....	8
1.5.3 Weitere Sparten.....	9
1.5.4 Brand- und Katastrophenschutz .....	9
1.6 Bauliche Nutzung .....	10
1.7 Wasserschutzgebiet MISS.....	11
1.8 Denkmalschutz .....	12
1.9 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung .....	12
1.10 Belange des Umweltschutzes .....	12
1.11 Immissionsschutz.....	12
1.12 Klimaschutz .....	12
1.13 Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....	13
1.14 Landschaftsschutzgebiet, Natura-2000-Gebiete .....	14
<b>2. GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>16</b>
2.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen .....	16
2.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	16
2.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt .....	16
2.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	16
2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG .....	18
2.2.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	18

<b>3.</b>	<b>ANLAGE -UMWELTBERICHT</b> .....	<b>20</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der Planung</b> .....	<b>20</b>
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	20
<b>3.2</b>	<b>Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung</b> .....	<b>20</b>
<b>3.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>20</b>
3.3.1	Schutzgut Mensch .....	20
3.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	21
3.3.3	Schutzgut Boden.....	21
3.3.4	Schutzgut Wasser .....	21
3.3.5	Schutzgut Klima/Luft .....	21
3.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	22
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	22
3.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	22
<b>3.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung</b> .....	<b>23</b>
3.4.1	Schutzgut Mensch .....	23
3.4.2	Tiere und Pflanzen.....	23
3.4.3	Boden .....	23
3.4.4	Wasser.....	24
3.4.5	Klima und Luft .....	25
3.4.6	Landschafts- und Ortsbild .....	25
3.4.7	Kultur und Sachgüter .....	25
3.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	26
<b>3.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>26</b>
<b>3.6</b>	<b>Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>26</b>
<b>3.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>26</b>
3.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	26
3.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	27
3.7.3	Abfallerzeugung .....	27
3.7.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	27
3.7.5	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	27



**3.8 Zusammenfassung ..... 27**

# 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:

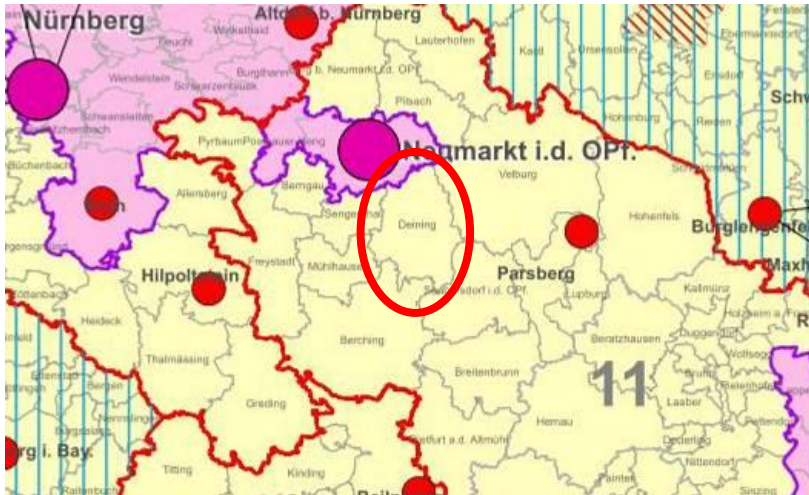


Abb. LEP Bayern 2013, Strukturkarte

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 | 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 Laber 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, (...)*

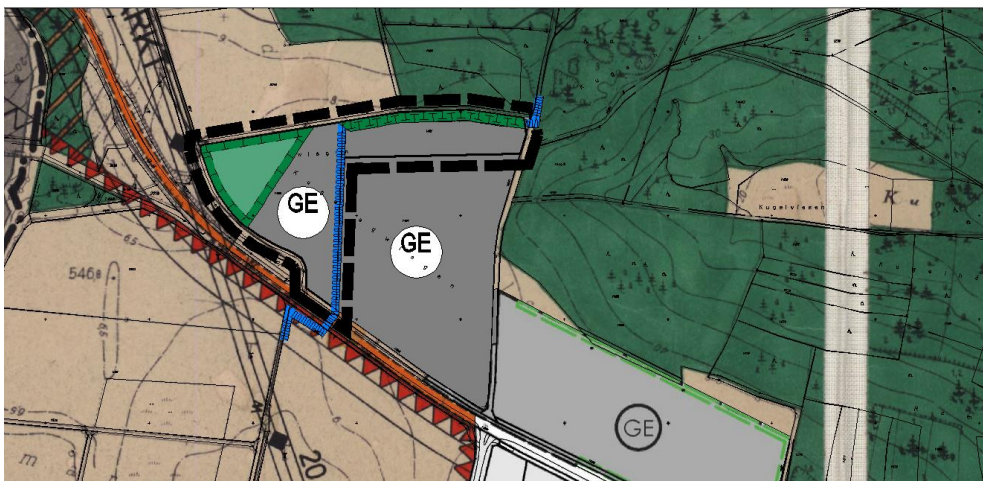
*- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann (...)*

Die Standortfestlegung erfolgte im Rahmen der 22. und 29. 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.

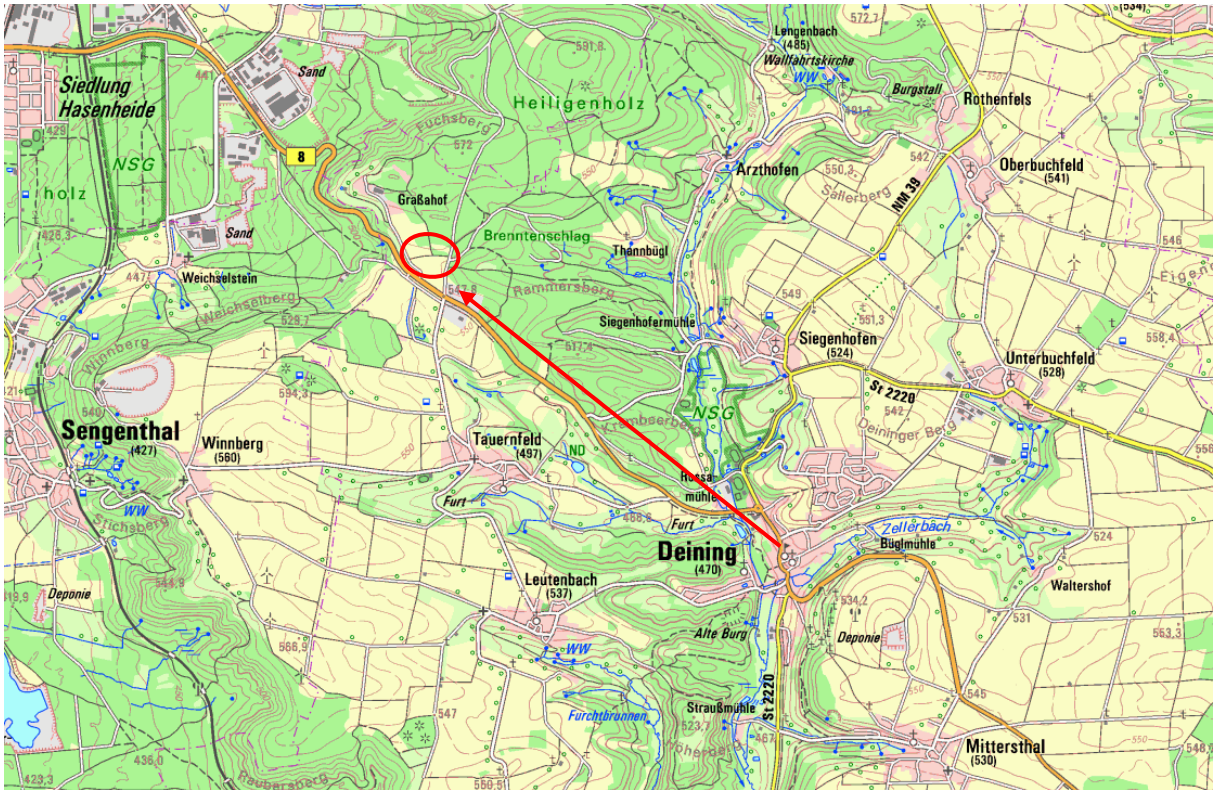
## 1.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

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 gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 5,2 ha und unterteilt sich in folgende Flächen:

Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	ca. 44.770 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 255 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	ca. 7.174 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt:</b>	<b>ca. 52.252 m<sup>2</sup></b>

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 bestehende Gewerbegebiet Gewerbepark C.

## **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.

Die Flächen des bestehenden Bebauungsplanes sind bereits vollständig durch eine Firma bebaut.

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

Gewerbeflächen außerhalb des gewählten Standorts stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Die städtebauliche Standortwahl wird in der 29. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren im Weiteren ausführlich dargelegt.

## **1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur**

### **1.5.1 Verkehr**

Das Planungsgebiet wird durch die für das Gewerbegebiet Tauernfeld 2 gebaute Stichstraße erschlossen. Eine direkte Ausfahrt aus dem Baugebiet zur Bundesstraße 8 wird nicht geschaffen. Es wird eine Möglichkeit für eine Notzufahrt für die Feuerwehr in der Erweiterungsfläche mit Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Graßahof auf die Fl.-Nr. 2017 vorgehalten, welche an die B8 anschließt.

### **1.5.2 Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

#### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird über eine Sammelleitung dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Im Bereich des WSG Zone IIIB wird die Leitung vollständig aus dem Wasserschutzgebiet ausgeleitet. Vor Inbetriebnahme werden sämtliche Leitungen druckgeprüft sowie einer Sichtprüfung unterzogen, die Prüfungen sind wiederkehrend durchzuführen.

#### Niederschlagswasser:

Ein Großteil der Erweiterungsflächen liegen im Bereich des Trinkwasserschutzgebiete MISS, Zone IIIB. Deswegen wurde für die Niederschlagswasserbeseitigung durch das Ingenieurbüro Trummer Bauberatung GmbH, Straubing, bereits eine Kurzerläuterung mit Stand vom 01.03.2016 erstellt. Diese liegt in Anlage (Teil G) bei.

Zusammengefasst ist darin vorgesehen, dass das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen innerhalb des Wasserschutzgebietes gefasst wird und über dichte Abwasserleitungen nach außerhalb des WSGs geleitet und über Rigolen in ein Regenrückhaltebecken an der östlichen Seite des Baugrundstückes geleitet wird. Innerhalb des Schutzgebietes erfolgt damit zum Schutz des Grundwassers keine Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen.

Das Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes wird über Sickermulden, bzw. über Rigolen versickert. Verbleibende Niederschlagsmengen werden einem Regenrückhaltebecken zugeleitet.

Das Regenrückhaltebecken wird für ein mind. 5-jähriges Regenereignis ausgelegt. Ein Notüberlauf an einen Vorfluter ist vorgesehen.

### 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 29. 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 nur ausnahmsweisen 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.

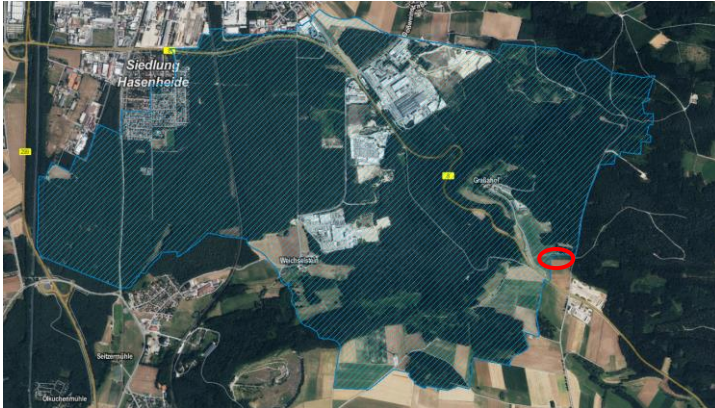
Die bauliche Gestaltung wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offen gelassen. Materialien werden in den Bereichen Dach und Fassade nicht vorgeschrieben. Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe dient dazu, unangemessen überhöhte Baukörper zu verhindern. Auffüllungen werden im notwendigen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

Es werden Festsetzungen zum Naturschutzgut Wasser innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone IIIB getroffen um einen optimalen Schutz dessen zu gewährleisten. Versickerung von Dach- und Verkehrsflächen ist innerhalb des Schutzgebietes nicht zulässig.

Auf der Fläche der Erweiterung und des bestehenden Bebauungsplanes werden die Lärmkontingente nach DIN 45691 mit Zusatzkontingenten für eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen neu verteilt.

Die notwendige Ausgleichsfläche wird im Bereich des Wasserschutzgebietes ausgewiesen. Als Entwicklungsziel ist eine extensive Wiesenfläche und eine Baum- und Strauchhecke vorgesehen.

## 1.7 Wasserschutzgebiet MISS



Ein Teilbereich des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes MISS welches mit Verordnung des Landratsamtes Neumarkt i.d. Opf am 07.12.1998 in Kraft getreten ist.

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes sind die Auflagen der Schutzverordnung zu beachten. Es wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Auflagen ergeben sich insbesondere in Bezug Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen, Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser, Errichtung von Straßen, Wege und sonstigen Verkehrsflächen, Errichtung von baulichen Anlagen. Die Auflagen sind in der Kurzerläuterung mit Stand vom 01.03.2016 durch das Ingenieurbüro Trummer Bauberatung GmbH, Straubing, beschrieben. Diese liegt in Anlage (Teil G) bei.

Nach § 3 Nr. 6.1 sind bauliche Anlagen in Zone III B des Wasserschutzgebietes verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und die Vorgaben Nummer 4.7 der Verordnung beachtet wird (bei Entwässerungsanlagen muss vor Inbetriebnahme die Dichtigkeit durch Druckproben nachgewiesen und deren Sammelleitung wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft werden). Diese Vorgaben sind in der Kurzerläuterung (Anlage Teil G) berücksichtigt.

Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen nach § 3 Punkt 6.2 der Verordnung sondern lediglich um eine Änderung und Erweiterung von Gewerbegebietsflächen, welche vom Umfang her angemessen und erforderlich ist.

Es handelt sich auf der bestehenden Gewerbegebietsfläche und für die Erweiterung um einen einzelnen Betrieb, der eine Erweiterung anstrebt. Eine Erweiterung kann sinnvollerweise nur in Anschluss an den Bestand erfolgen. Eine Trennung der Flächen des Betriebes wäre für die Firma nicht zumutbar und würde damit zu einer unbilligen Härte führen.

Die Gemeinde Deining hat in einem Gespräch mit dem Ordnungsgeber (Landratsamt Neumarkt in der Oberpfalz) auf Grundlage einer fachlichen Prüfung zur Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb der Erweiterungsfläche durch das Ingenieurbüro Trummer Bauberatung, Straubing die Möglichkeiten zur Ausnahmegenehmigung geprüft. Mit Besprechung vom 12.5.2016 mit dem Landratsamt Neumarkt in der Oberpfalz auf Grundlage der fachlichen

Auseinandersetzungen und der aufgezeigten technischen Möglichkeiten des Ingenieurbüros Trummer war festzustellen, dass die Ausnahmevoraussetzungen vorliegen könnten.

Es ist erkennbar, dass aufgrund der hydrogeologischen Voraussetzungen eine Beeinflussung des Wasserschutzgebietes weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Das Niederschlagswasser kann vollständig aus dem Wasserschutzgebiet in die Betriebsflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes abgeleitet und fachgerecht weiter behandelt werden.

Vollzugshindernisse auf Ebene Bebauungsplanung können nicht erkannt werden. Somit ist ein „Hineinplanen“ in eine Ausnahmesituation nach objektiven Kriterien möglich.

## **1.8 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.

## **1.9 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.

## **1.10 Belange des Umweltschutzes**

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.

## **1.11 Immissionsschutz**

Die bisherige schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM vom 24.03.2014 wurde für die Erweiterungsflächen überarbeitet und ergänzt.

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 Gewerbegebietes kann erreicht werden. Dies wird belegt durch die schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM vom 10.06.2016 in Anlage (Teil F).

## **1.12 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 CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 1.13 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 verbotstatbestandsmäßige 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 Nahrungshabitate, 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. Fortpflanzungshabitate 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. 410 m im Westen ein Vorkommen von verschiedenen Fledermaus-Arten im sog. WASAG-Keller besteht.

Durch die Änderungsplanung 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 Gewerbegebietsflächen 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.

### 1.14 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“, 1. Änderung und Erweiterung 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, liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Zone III B	Gering - mittel
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, liegt in einem landschaftlichem Vorbehaltsgebiet	(Gering)-mittel
Zusammengefasst:		Überwiegend gering (bis mittel)

#### 2.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Als Eingriffsflächen im Rahmen der Bauleitplanung werden alle Flächen mit Ausnahme der Ausgleichsflächen und dem Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes angesetzt.



Eingriffsfläche	Fläche	Kompensationsfaktor für Typ A*	Ausgleichsflächenumfang
Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland	13.806 m <sup>2</sup>	0,5	6.903 m <sup>2</sup>

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

**Es sind ca. 6.903 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen notwendig.**

Einstufung des Kompensationsfaktors:

Nach Einstufung des Bestandes in Kapitel 2.2.1 erfolgt eine Einstufung in **Kategorie I – II** (Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Für das Gewerbegebiet wird ein **hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** angesetzt, da die geplante GRZ der baulichen Anlagen über 0,35 liegt.

Für das Intensiv-Grünland bzw. Ackerfläche ergibt sich nach Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ eine Faktorenspanne von **0,3 (Feld AI) – bis 0,6 (Feld AII)**. Gewählt wurde der Faktor der Spanne von **0,5**.

Im bisherigen Bebauungsplan wurde ein Faktor von 0,45 angewandt, welcher auch für die vorliegende Erweiterungsfläche sachgerecht erscheint. Aber aufgrund der teilweisen Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B wird der Faktor für die gesamte Eingriffsfläche um 0,05 auf 0,5 angehoben um dem erhöhten naturschutzfachlichem Anspruch an diesem Flächenbereich gerecht zu werden.

Zusammen mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Wahl des Kompensationsfaktors im oberen mittleren Bereich als gerechtfertigt anzusehen.

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

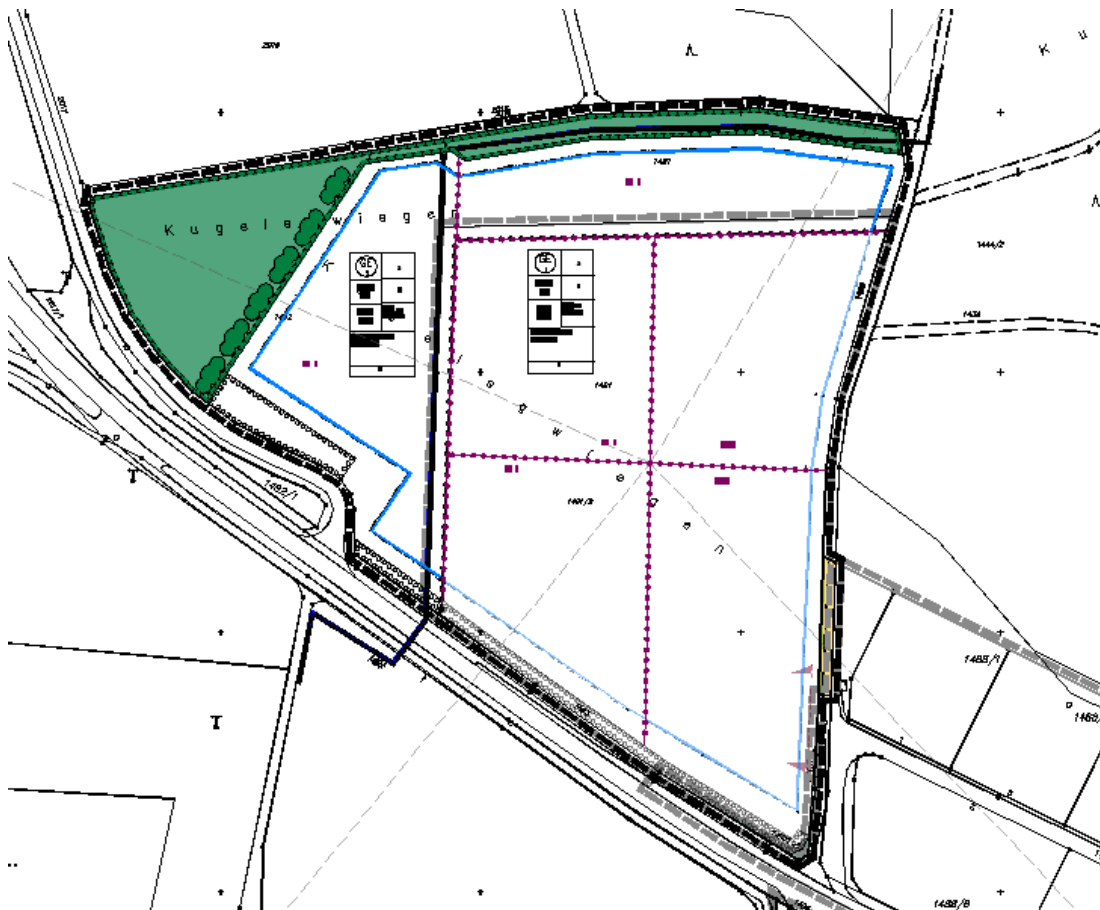
Es sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Umfang von 7.174 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 2.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen, die im direkten Umgriff des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereiches liegen 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.

Die geplante Ausgleichsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensiv genutztes Grünland bzw. als Acker bewirtschaftet. Im Nordosten schließen direkt Waldflächen an, südlich und östlich Gewerbeflächen und westlich landwirtschaftliche Flur.



Durch die Anlage einer extensiven Mähwiese werden die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Wasserschutzgebiet aufgewertet und vor Einträgen z.B. durch Düngung durch landwirtschaftliche Nutzung langfristig geschützt. Eine Baum- und Strauchhecke begrenzt die Ausgleichsfläche zu den Gewerbeflächen hin und dient damit auch der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.

Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

### **3. ANLAGE -UMWELTBERICHT**

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, für den ein Deckblattänderungsverfahren durchgeführt wird. 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.

Die Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbepark C“ sind bereits vollständig durch eine Firma bebaut.

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

Der Gesamtumfang der Gewerbegebietsfläche mit 1. Änderung und Erweiterung umfasst einschließlich Straße, öffentlicher Grünfläche und Ausgleichsfläche ca. 5,2 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**

Die Beschreibungen beschränken sich auf die zusätzlichen Flächen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

##### **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 Untersuchungsgebiet liegen die nächstgelegenen Wohnnutzungen südlich des Planbereiches in einem Abstand von ca.

1.100m in Tauernfeld und in nordwestlicher Richtung in einem Abstand von ca. 635 m in Graßahof.

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 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. 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.

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiete MISS.

### **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 bestehende 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 Westen nach Osten auf das bestehende bereits bebaute Gewerbegebiet „Gewerbepark C“

Der Planungsbereich liegt im direkten Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen, 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 Gewerbebegebietsflächen zu den nächsten Wohnnutzungen liegen bei minimal ca. 635 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 Graßhof 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 und der benachbarten Gewerbeflächen 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 naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert werden. Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtliche Belange (Kap. 1.12) 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.

Außerhalb des Teilbereiches im Wasserschutzgebiet ist bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Im Bereich des Wasserschutzgebietes wird das gesamte Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen gefasst und über dichte Leitungen nach außerhalb gebracht.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung insbesondere für die Behandlung der Flächen im Wasserschutzgebiet der Zone III B liegt dem Planverfasser vor (liegt dem Bebauungsplan in Anlage bei).

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.

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. Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind diesbezüglich besondere Vorkehrungen zu treffen.

### **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.

Außerhalb des Teilbereiches im Wasserschutzgebiet sind bei Versickerung von Oberflächenwasser in der Betriebszeit der Nutzungen 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.

Im Bereich des Wasserschutzgebietes wird das gesamte Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen gefasst und über dichte Leitungen nach außerhalb gebracht.

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. Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind diesbezüglich besondere Vorkehrungen zu treffen.

#### 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 NO<sub>2</sub>, werden sich durch das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen dementsprechend etwas erhöhen. Durch verbesserte Motortechnik 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 SO<sub>2</sub> betroffen, können als unerheblich eingestuft werden, da durch die moderne Haustechnik SO<sub>2</sub>-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 Einwirkungsbereich) 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 (außerhalb des Wasserschutzgebietes)
- 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**

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 wurden 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 Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

Die Erhebungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung fanden durch eine Auswertung der ASK und Erkenntnisse früherer Bebauungspläne statt. Für das Schutzgut Mensch wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für das Schutzgut Wasser wurde eine Kurzerläuterung Niederschlagswasserbeseitigung erstellt.

### **3.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

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

Der westliche und nördlichste Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes MISS. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient dazu, den im gemeindlichen Gewerbeentwicklungskonzept in Deining ermittelten Erweiterungsbedarf für einen bestehenden produzierenden Betrieb zu ermöglichen. Das konkrete Erweiterungsvorhaben bedingt eine Bauleitplanung.

Der Gesamtumfang der Erweiterung des Gewerbegebietes umfasst Grünflächen und Ausgleichsflächen ca. 2,3 ha, die gewerblichen Bauflächen umfassen ca. 1,6 ha. Eine Erweiterung erscheint nur am vorliegenden Standort im Umgriff des bestehenden Betriebes sinnvoll. Auf der gesamten Fläche von 5,2 ha erfolgt eine Anpassung der Lärmkontingente.

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 Erweiterung einer Gewerbegebietsfläche für produzierendes Gewerbe mit logistikorientiertem Verkehrsanschluss am Standort Tauernfeld zu ermöglichen.

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

Unvermeidbar werden bei Erweiterung des Gewerbegebietes 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.

Durch die teilweise Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes werden Festsetzungen zum Schutz dessen getroffen, damit können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt im Rahmen der Bauleitplanung vor. Durch die hohen Abstände zur nächsten Wohnbebauung (Aussenbereichswohnen) können 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 7.174 m<sup>2</sup> auf interner Ausgleichsfläche sichern den gesetzlich notwendigen Eingriffsausgleich der Gesamtplanung.

# Satzung über den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Gewerbepark C“

Aufgrund der § 10, 1, 1a, 2, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Deining folgende

## Satzung über den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Gewerbepark C“

### § 1

Der vom Planungsbüro Bartsch, Sinzing am 20.06.2016 ausgearbeitete und am 02.08.2016 redaktionell geänderte Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Gewerbepark C“ in Deining wird hiermit aufgestellt. Die darin enthaltene Fläche betreffend Fl.Nr. 1492 der Gemarkung Leutenbach wird ausdrücklich aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

Der Bebauungsplan samt Festsetzungen durch Text, Festsetzungen durch Planzeichen, Begründung und Umweltbericht und schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Deining, den 11.04.2017  
Gemeinde Deining

Alois Scherer  
1. Bürgermeister



Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung Gewerbepark C wurde am 11.04.2017 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel am Rathaus in Deining und an der Hinweistafel in Tauernfeld hingewiesen. Es wurde auch darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Hinweise auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche für Planungsschäden (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB) und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen wurden gegeben (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2, § 215 Abs. 1 und 2 BauGB).

Der Anschlag wurde am 12.04.2014 angeheftet und am 27.04.2017 wieder entfernt.

Deining, den 28.04.2017  
Gemeinde Deining  
Im Auftrag

Eichenseer