

Satzung

über den Bebauungsplan „Gewerbepark D“

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 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Deining folgende

Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbepark D“

§ 1

Der vom Planungsbüro Bartsch, Sinzing am 27.06.2017 ausgearbeitete Bebauungsplan „Gewerbepark D“ wird hiermit aufgestellt.

Der Bebauungsplan samt Festsetzungen durch Text, Festsetzungen durch Planzeichen, Begründung und Umweltbericht sowie naturschutzrechtlicher Ausgleich ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft. Die Bekanntmachung darf erst nach Vorliegen der Genehmigung der 30. Flächennutzungsplanänderung erfolgen.“

Deining, den 28.11.2017

Gemeinde Deining

Alois Scherer
1. Bürgermeister



Die Satzung über den Bebauungsplan für das Baugebiet „Gewerbepark D“ wurde am 28.11.2017 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme ab 29.11.2017 niedergelegt.

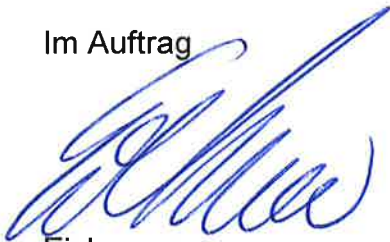
Hierauf wurde durch Anschlag an der Gemeindetafel in Deining und der Hinweistafel Tauernfeld hingewiesen. Es wurde auch darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Hinweise auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche für Planungsschäden (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und 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 28.11.2017 angeheftet und am 29.12.2017 wieder entfernt.

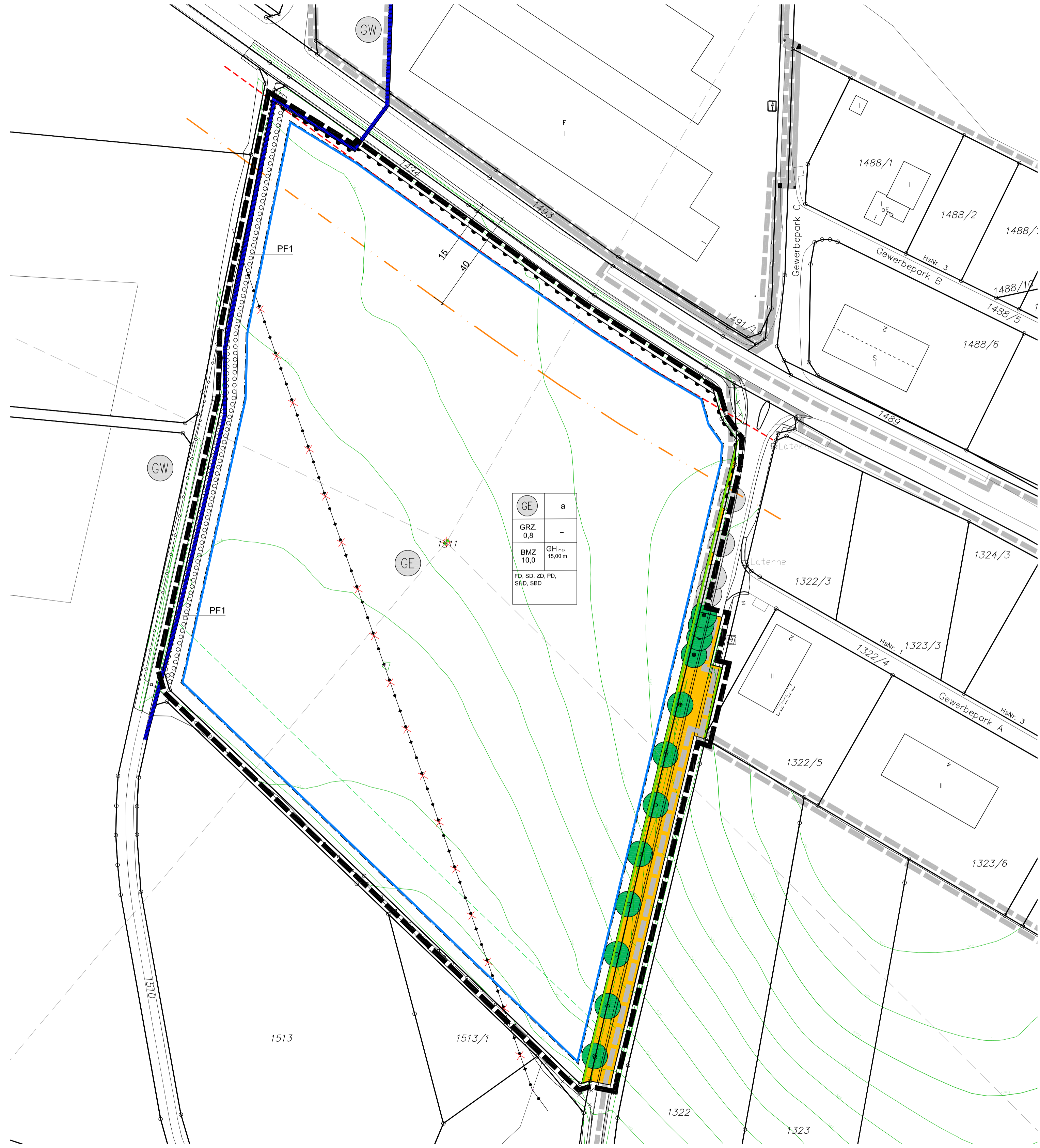
Deining, den 29.12.2017

Gemeinde Deining

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eichenseer', written over a faint, illegible stamp or background.

Eichenseer



GE	a
GRZ	0,8
BMZ	10,0
GH	max. 15,00 m
FD, SD, ZD, PD, SHD, SBD	

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

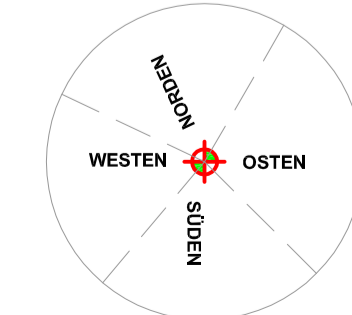


Tabelle Lärmkontingente

Fläche	Kontingent	Norden		Osten		Süden		Westen	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE	6,5	3,4	0	0	0	7	0	0	0

LEGENDE

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise a = abweichend
GRZ (Bauweise nach § 19 BauNVO)	-
BMZ (Bauweise nach § 19 BauNVO)	GH (max.) maximale Gebäudehöhe in Meter über dem Gelände (siehe auch textliche Festsetzungen)
Zulässige Dachformen der Betriebs-Verwaltungsgebäude	

Weitere Hinweise zur Nutzungsschablone

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

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO)

3. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) einer geringfügigen Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4. Verkehrsflächen

- Öffentl. Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Angabe der Richtungssektoren Immissionsschutz der Lärmkontingente und Bezugspunkt (siehe Planzeichnung bei LEK Tabelle) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet Zone III B
- Anbauverbotszone 20 m (15 m nach Prüfung im Einzelfall durch das Staatliche Bauamt)
- Baubeschränkungszone 40 m

Hinweise

- Geltungsbereiche Bebauungspläne "Gewerbeplatz C", "Gewerbegebiet Tauernfeld" und "Gewerbegebiet Tauernfeld 2"
- Bäume Bestand
- Grundstücksgrenze / Flurnummer
- Bemaßung
- Baumwurzzone in einer Breite von 25 m zum angrenzenden Wald
- bestehende oberirdische 20-kV-Leitung, Rückbau innerhalb des Geltungsbereiches
- unterirdische Versorgungsleitungen (geplant)
- Höhenlinien

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.2016 die Aufstellung der des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2016 hat in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2016 hat mit Schreiben vom 04.11.2016 in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2017 bis 19.06.2017 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.05.2017 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2017 in der Zeit vom 04.05.2017 bis 19.06.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Deining hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.06.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.06.2017 als Satzung beschlossen.

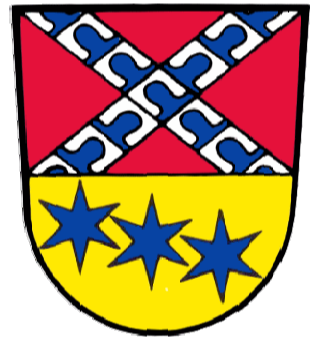
Ausgefertigt: Deining, den
Alois Scherer
1. Bürgermeister

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

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

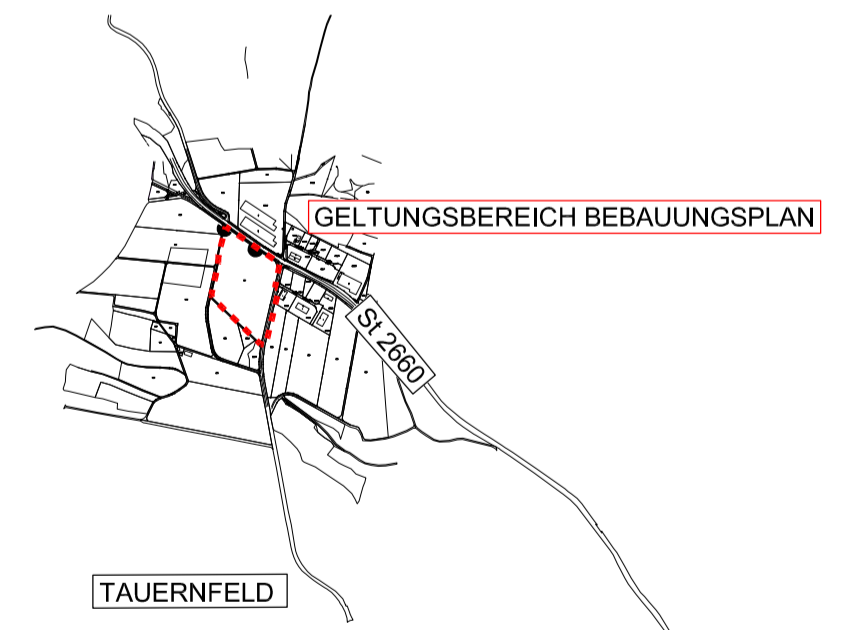
Deining, den
Alois Scherer
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN DEINING "GEWERBEPARK D"



GEMEINDE DEINING

LANDKREIS NEUMARKT
Fl.-Nm.: 1511, 1266 (TF) Gemarkung Leutenbach, Fl.-Nr. 361, Gemarkung Oberbuchfeld, Fl.-Nr. 1163, Gemarkung Döllwang und Teilflächen der Fl.-Nm. 1138, 1139, 352, 351/3, 353, alle Gemarkung Oberbuchfeld



TEIL A PLANZEICHNUNG
TEIL D VERFAHRENSVERMERKE
FASSUNG VOM 27.06.2017
MAßSTAB 1 : 1.000

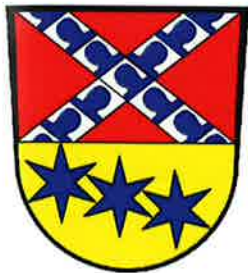
28. Nov. 2017
Alois Scherer, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER:
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL
BERGSTRASSE 25
93101 SIEING
TEL 0941 463709-0
FAX 0941 463709-22
INFO @ B-BARTSCH.DE

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET „GEWERBEPARK D“

Textliche Festsetzungen



Gemeinde Deining

1. Bürgermeister Alois Scherer

Schlossstr. 6

92364 Deining

28. Nov. 2017

Deining i.d. OPf, den

Gemeinde Deining

Stempel/Unterschrift

Alois Scherer
1. Bürgermeister

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 04.8.17

Stempel/Unterschrift

Fassung: 27.06.2017

1. SATZUNG

Die Gemeinde Deining erlässt auf Grund der §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. S. 335), des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (BGBl. I S. 82), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. S. 372) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.09.2013 folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Deining "Gewerbepark D"

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit planlichen Festsetzungen und Hinweisen
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seite: 2 - 12

weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil C: Textliche Hinweise und Empfehlungen Seite:13 – 17
- Teil D: Verfahrensvermerke (auf Planzeichnung)
- Teil E: Begründung mit Umweltbericht 34 Seiten
- Teil F: Anlage schalltechnische Untersuchung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung 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.: 1511 und 1266 (TF) der Gemarkung Leutenbach werden als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Ferner sind öffentliche Verkehrsflächen und überlagerte Pflanzbindungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

GE (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben, die auch an letzte Verbraucher verkaufen
- Lagerhäuser, Lagerplätze

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

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

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. Ausnahmsweise kann die Grundflächenzahl mit Stellplätzen und deren Zufahrten sowie anderen befestigten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern diese Flächen der Überschreitung wasserdurchlässig ausgebildet werden.

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

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).

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 Mindestgröße Baugrundstück (§9 Abs. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im Geltungsbereich beträgt 30.000 m².

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

1.2.5.1 Betriebs- und Verwaltungsgebäude

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

1.2.5.2 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 Ab-

standsflächen gem. Bayerische Bauordnung ist das hergestellte Gelände. Auf den Punkt 1.4 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

1.2.5.3 Freiflächen

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

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

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

- Zulässige Schallemissionen

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze sowie zzgl. betrieblicher Verkehrsflächen, 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 ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren										
Fläche	Kontingent		Norden		Osten		Süden		Westen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE	65	54	0	0	0	7	0	0	0	6

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.

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 und eine Fläche pro Gebäude von 20 m² nicht überschreiten.

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

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

Als Leuchtmittel sind im Freibereich insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

1.2.7.3 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.

1.2.7.4 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

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

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

1.2.8.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Im Gewerbegebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen und naturnahe Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

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

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

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

Pro 5.000 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Pflanzliste 1 oder 5 Sträucher der Pflanzliste 2 als Gruppe zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (z.B. aus Stellplätzen oder PF1) 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 90%, Anteil der Bäume 10%. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten von Sträuchern und Bäumen 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

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

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

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.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird gem. § 9 Abs.1a BauGB die notwendige Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 361 (A2), Gemarkung Oberbuchfeld, Fl.-Nr. 1163 (A3), Gemarkung Döllwang und Teilflächen der Fl.-Nrn. 1138, 1139, 352, 351/3 und 353 (A1 Teilfläche 3), alle Gemarkung Oberbuchfeld verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsflächen haben eine Flächengröße von **22.249 m²** mit einem Aufwertungsfaktor von 1,0 und werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes 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.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSGLEICHSFLÄCHE A1, Teilbereich 3

Fl.-Nrn. 1138, 1139, 352, 351/3 und 353, alle Gemarkung Oberbuchfeld

Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen:



Neuansaat der Wiesenfläche mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, oder mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

Festgesetzte Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe im Sommer oder einmalige Mahd im Herbst



Planliche Festsetzungen

-  Geltungsbereich A1
-  Anlage einer extensiven Wiesenfläche

AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSGLEICHSFLÄCHE A2



Ausgleichsfläche A1 ca. 9.701 m²
Aufwertungsfaktor: 1,0
anrechenbare Ausgleichsfläche: 9.701 m²

①

Ausgleichsfläche Bauungsplan WA BA15
Flächengröße: 300 m²

②

Ausgleichsfläche Bauungsplan WA BA 16
Flächengröße: 120 m²

Ausgleichsfläche Bauungsplan Gewerbepark D
Flächengröße: 8.185 m²

Restfläche Guthaben: 1.096 m²

Fl.-Nr.:361, Gemarkung Oberbuchfeld

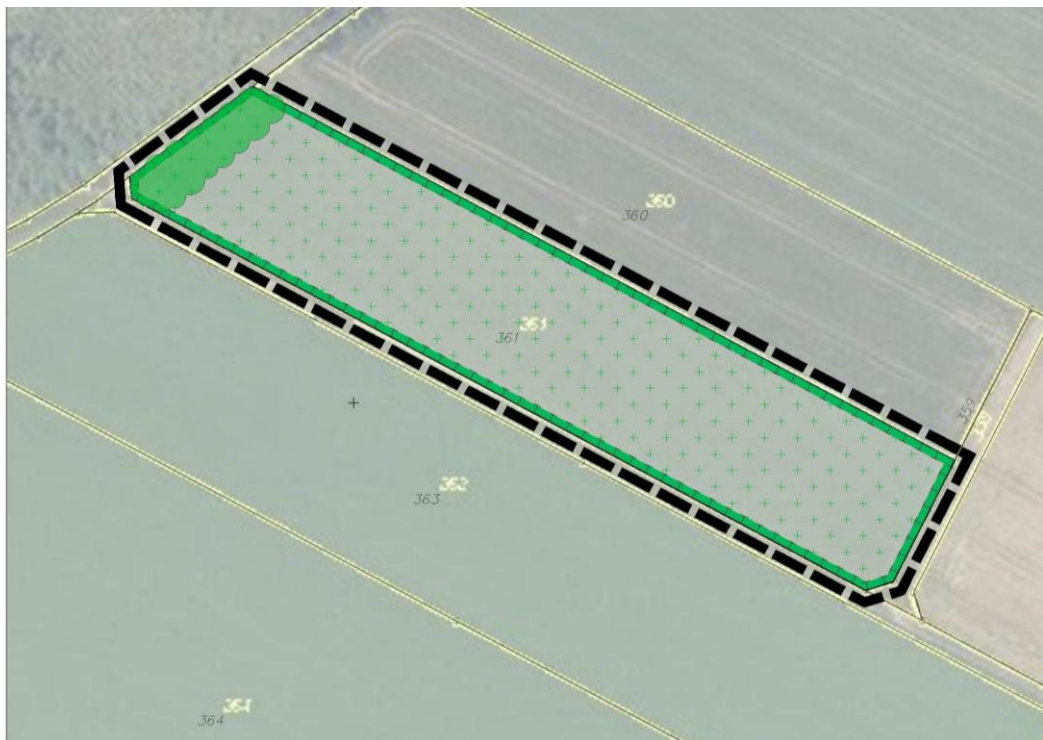
Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen:

Pflanzung einer 3-reihigen, Baum- und Strauchhecke entlang der westlichen Flurstücksgrenze unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: 15 %, Anteil Sträucher 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.

Neuansaat der Wiesenfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung, oder mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.


Festgesetzte Pflegemaßnahmen:

- 1-2-malige Pflegemahd des Krautsaumes im Jahr,
- Anwuchspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsrufe im Sommer oder einmalige Mahd im Herbst

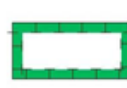


Planliche Festsetzungen

 Geltungsbereich A2

 Anlage einer extensiven Wiesenfläche

 Heckenpflanzung

 Ausgleichsfläche A2 ca. 4.871 m²
Aufwertungsfaktor: 1,0
anrechenbare Ausgleichsfläche: 4.871 m²

AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSGLEICHSFLÄCHE A3

Fl.-Nr. 1163, Gemarkung Döllwang

Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen:

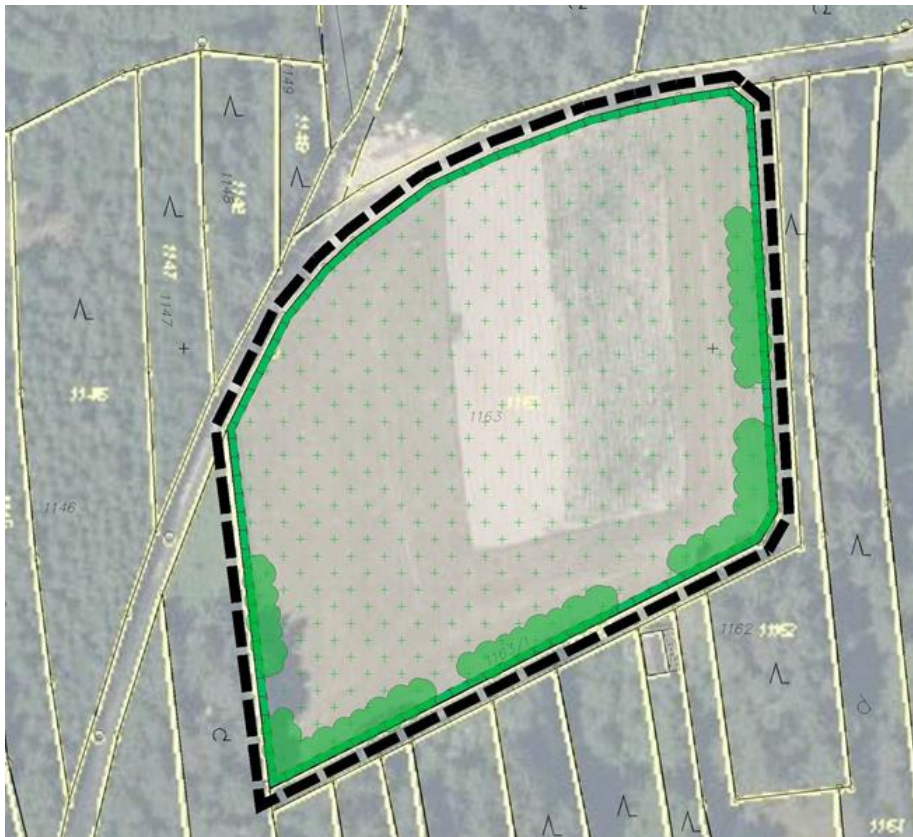
Pflanzung einer mehrreihigen, Baum- und Strauchhecke entlang der südlichen Flurstücksgrenze unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: 15 %, Anteil Sträucher 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0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

Neuansaat der Wiesenfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung, oder mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Festgesetzte Pflegemaßnahmen:


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

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

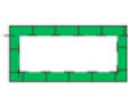


Planliche Festsetzungen

 Geltungsbereich A3

 Anlage einer extensiven Wiesenfläche

 Heckenpflanzung

 Ausgleichsfläche A3 ca. 9.193 m²
Aufwertungsfaktor: 1,0
anrechenbare Ausgleichsfläche: 9.193 m²

Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

- **Versickerung von Regenwasser**

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

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

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

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

- **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 Art. 37 BayWG 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 „Gewerbepark Tauernfeld D“) 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.

- **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. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr

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.

Für die vorhandene und geplante Bebauung im Gewerbegebiet Tauerfeld ist es aus Sicht der Kreisbrandinspektion erforderlich, dass der taktische Einsatzwert der Fahrzeuge für die Brandbekämpfung auch bei geplanten Neu- oder Ersatzbeschaffungen mindestens in gleichem Umfang erhalten bleibt.

2. Einhaltung der Hilfsfrist

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

3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Bei Gebäuden, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, muss der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt werden.

Bei Sonderbauten ist auch bei niedrigeren Gebäuden immer eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. (Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO)

4. Löschwasserversorgung

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 Mindestgröße der Parzellen und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind Gebäude nach Industriebauordnung (IndBauRL) mit Brandabschnittsgrößen von > 4.000 m² im Plangebiet ohne Weiteres bauplanungsrechtlich zulässig und zu erwarten.

Somit ergibt sich aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 und Nr. 5.1 IndBauRL eine erforderliche Löschwassermenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 100 - 150 m im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die Entnahmestellen sind zu einem Drittel als Überflurhydranten auszuführen, im Übrigen können Unterflurhydranten verwendet werden. Die Unterflurhydranten sind so zu platzieren, dass bei Inbetriebnahme der Zu- und Abfahrtsverkehr mit Feuerwehrfahrzeugen möglich bleibt (nicht in Fahrbahnachse, etc.).

5. Löschwasserrückhaltung

Anforderungen an erforderliche Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung werden ggf. im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erhoben.

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

6. Erschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist so zu bemessen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Der Begegnungsverkehr von LKW ist zu ermöglichen. Stichstraßen mit einer Länge von mehr als 50 m sind an deren Ende mit einer Wendemöglichkeit für LKW zu versehen.

Die Ausführung muss mindestens in Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) erfolgen

• **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 und Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern**

Das Planungsgebiet berührt das fiskalische Bergwerksfeld „München 72“. Das Bergwerksfeld wurde auf Eisenerz verliehen und ist inzwischen erloschen. Wir haben keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet statt gefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, sollen die Immobilien Freistaat Bayern informiert werden.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger 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.

- **Stellungnahme der Telekom**

Zur Versorgung des Planbereichs 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.

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 jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH , TNLSüd, PT112, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747

Im Bereich der Grundstückszufahrt befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

- **Stellungnahme Bayernwerk**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt daraufhin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

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.

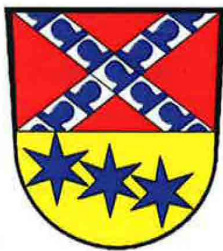
Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist.

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 D“

Begründung mit Umweltbericht



Gemeinde Deining

1. Bürgermeister Alois Scherer

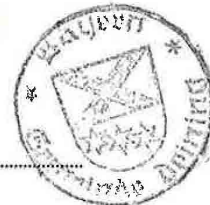
Schlossstr. 6

92364 Deining

Deining i.d. OPf, den 28. Nov. 2017

Gemeinde Deining

Stempel/Unterschrift



Alois Scherer
1. Bürgermeister

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

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

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

Sinzing, den

Stempel/Unterschrift

Fassung: 27.06.2017

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1.1 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung	4
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.....	7
1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	8
1.5.1 Verkehr	8
1.5.2 Entwässerung	8
1.5.3 Weitere Sparten.....	8
1.5.4 Brand- und Katastrophenschutz	8
1.6 Bauliche Nutzung	9
1.7 Wasserschutzgebiet MISS.....	10
1.8 Denkmalschutz	10
1.9 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	11
1.10 Belange des Umweltschutzes	11
1.11 Immissionsschutz.....	11
1.12 Klimaschutz	12
1.13 Spezielle artenschutzrechtliche Belange	12
1.14 Landschaftsschutzgebiet, Natura-2000-Gebiete	14
2. GRÜNORDNUNG.....	16
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 Externe Ausgleichsmaßnahmen	18
3. ANLAGE -UMWELTBERICHT.....	25

3.1	Beschreibung der Planung	25
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	25
3.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	25
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	26
3.3.1	Schutzgut Mensch	26
3.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	26
3.3.3	Schutzgut Boden.....	26
3.3.4	Schutzgut Wasser	26
3.3.5	Schutzgut Klima/Luft	26
3.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	27
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
3.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
3.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	29
3.4.1	Schutzgut Mensch	29
3.4.2	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	29
3.4.3	Boden	29
3.4.4	Wasser.....	30
3.4.5	Klima und Luft	30
3.4.6	Landschafts- und Ortsbild	31
3.4.7	Kultur und Sachgüter	31
3.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	31
3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
3.6	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	32
3.7	Zusätzliche Angaben	32
3.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	32
3.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	32
3.7.3	Abfallerzeugung	32
3.7.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	33
3.7.5	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	33
3.8	Zusammenfassung	33

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:

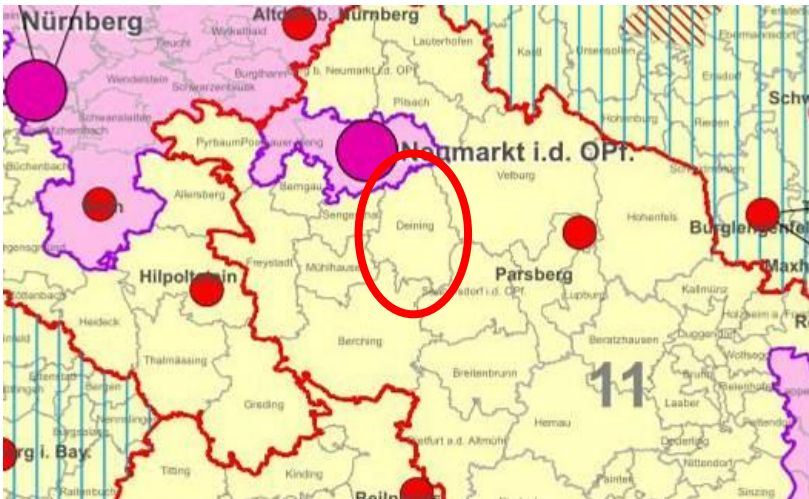


Abb. LEP Bayern 2013, Strukturkarte

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 Verkehrsanbindungen sind zu nennen:

- Bundesstraße B 8 (jetzt St 2660), die Straße führt direkt durch Deining

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

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

B I Natur und Landschaft

2 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

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

(8) Talbereiche der Weißen und der Schwarzen 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 tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist, (...)*
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden, (...)*

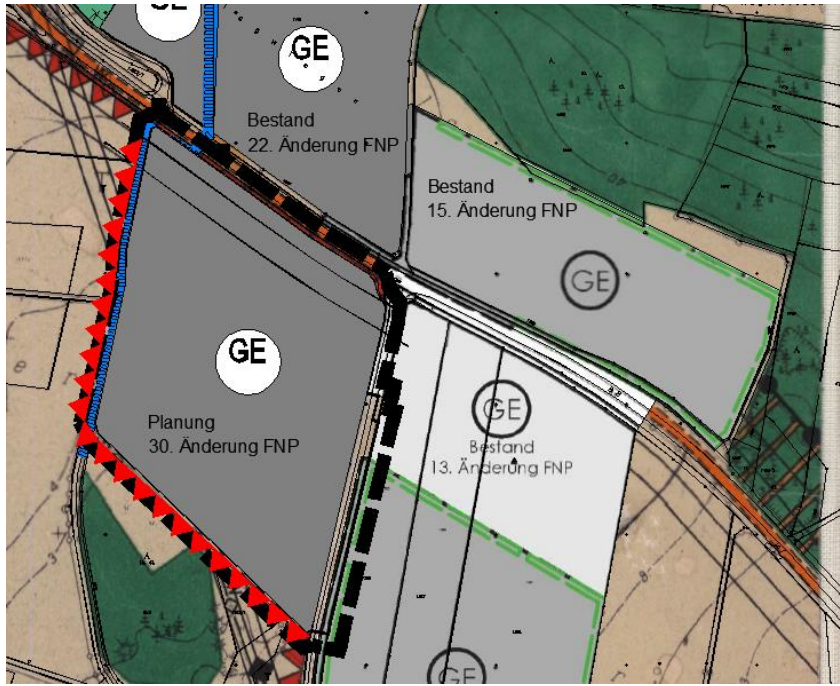
Die Standortfestlegung erfolgte im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Parallelverfahren der Flächennutzungsplanänderung wurden die Ausnahmegründe für einen großflächigen, produzierenden, verkehrsintensiven Betrieb mit mehr als 3 ha Flächengröße dargelegt.

Zudem ist festzustellen, dass es sich bei dem Standort Tauernfeld um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, welches in mehreren Abschnitten entstanden ist. Für die bisherig beplanten Flächen bestehen genehmigte Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes, sowie mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Damit ist bereits ein Siedlungsansatz gegeben, an dem nun die 30. Deckblattänderung des FNPs anschließt.

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

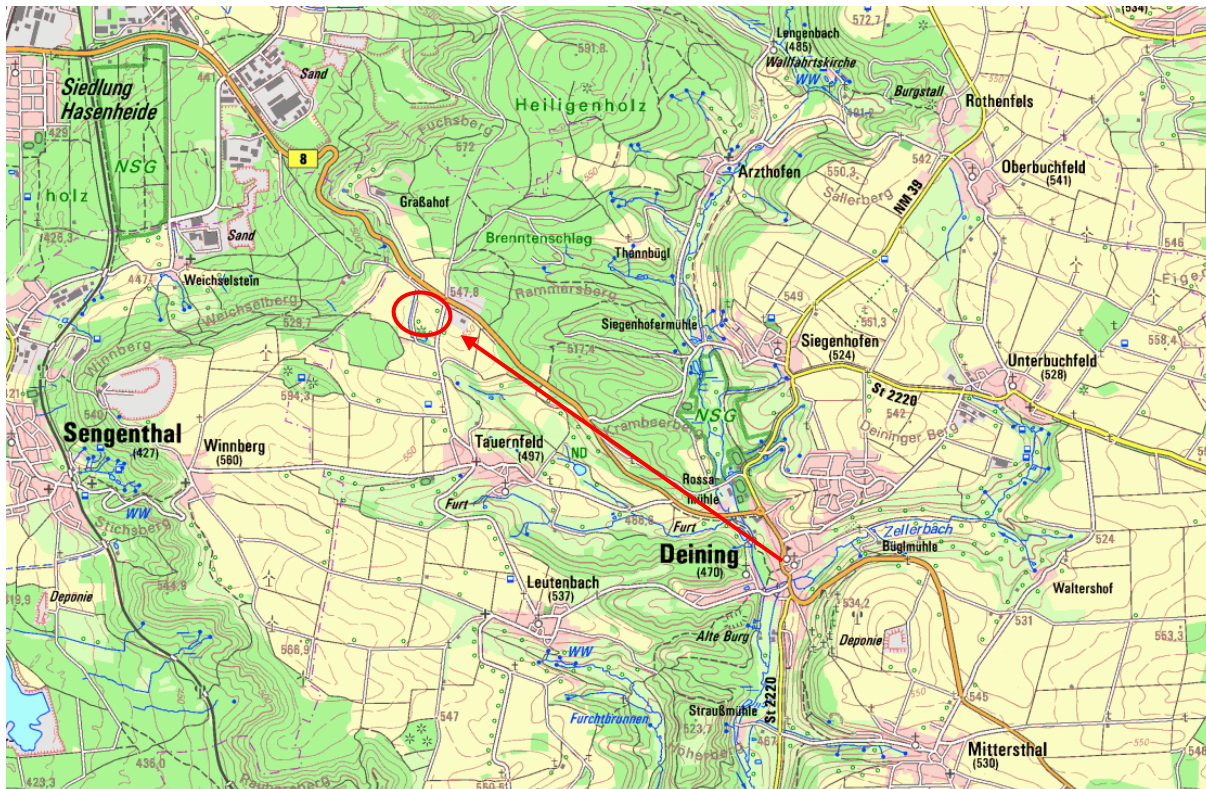
1.2 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebiet

Die Änderung des Flächennutzungsplanes auf ein Gewerbegebiet erfolgt parallel. Auf die 30. Deckblattänderung mit Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.



1.3 Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation

Die Planungsfläche liegt nordwestlich des Kernortes Deining an der ehemaligen Bundesstraße 8, jetzt St 2660 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. 49.314 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.274 m ²
Geltungsbereich gesamt:	ca. 51.588 m²

Die Fläche ist leicht nach Südwesten geneigt und wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Planungsgebietes verläuft die ehemalige Bundesstraße 8. Im Westen schließt landwirtschaftliche Flur an. Im Süden ebenfalls Acker und eine Gehölzfläche. Im Osten befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Tauernfeld.

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

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

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

Die städtebauliche Standortwahl wird in der 30. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren im Weiteren ausführlich dargelegt.

1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

1.5.1 Verkehr

Das Änderungsgebiet wird durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Tauernfeld erschlossen. Eine direkte Ausfahrt aus dem Baugebiet zur Staatsstraße 2660 (ehemals B8) wird nicht geschaffen.

1.5.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Niederschlagswasser:

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

Das Regenrückhaltebecken wird für ein mind. 5-jähriges Regenereignis ausgelegt. Ein Notüberlauf in das südliche gemeindliche Flurstück Nr. 1513/1, Gemarkung Leutenbach ist vorgesehen.

Im Genehmigungsverfahren ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

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 zugelassen werden, sondern nur solche Arten, die dem Ziel der Ansiedelung eines verkehrsintensiven/logistikorientierten Gewerbebetriebs nicht entgegenstehen.

Diese Einschränkung entspricht den Vorgaben des gemeindlichen Gewerbeentwicklungskonzeptes vom 06.03.2012, welches in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ausführlich dargelegt wird. Die Beschränkung entspricht auch dem städtebaulichen Ziel und den LEP-Ausnahmen, ein Logistikunternehmen oder Verteilzentrum eines Unternehmers zu entwickeln, sowie dass Verkehrslärm auf die Wohnen dienenden Gebiete ausgehen würde.

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 dies 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 höhengleiche Betriebsflächenentwicklung zugelassen.

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

Die notwendige Ausgleichsfläche ist an anderen Stellen im Gemeindegebiet festgesetzt.

1.7 Wasserschutzgebiet MISS



Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes MISS welches mit Verordnung des Landratsamtes Neumarkt i.d. Opf am 07.12.1998 in Kraft getreten ist. Im Bereich des Bebauungsplanes sind entlang der westlichen Grenze Pflanzmaßnahmen als Pufferstreifen festgesetzt.

Da die Niederschlagswasserentwässerung auf dem Planungsgebiet aufgrund der Topographie des Geländes durch Ableitung in den Süd(ost)en des Planungsgebietes erfolgen wird, wird kein Wasser im Bereich des westlich des Geltungsbereiches gelegenen Wasserschutzgebietes versickern.

Von daher ist nicht von einer Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes auszugehen.

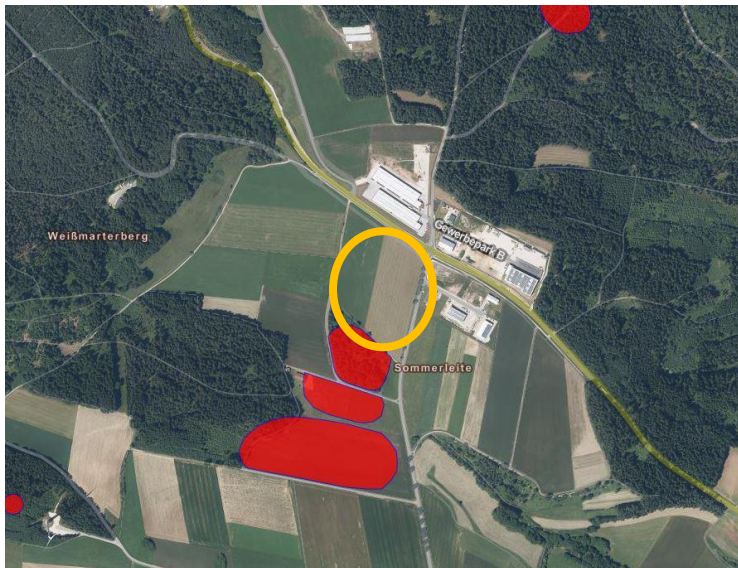
1.8 Denkmalschutz

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

Direkt südlich des Änderungsbereiches befinden sich drei Bodendenkmäler. Das Bodendenkmal, welches direkt an den Geltungsbereich anschließt wird wie folgt beschrieben:

„Vorgeschichtliches Grabhügelfeld mit mindestens neuen Hügeln, daraus bronze- und frühlaténezeitliche Grabfunde.“

Deswegen wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege auf dem geplanten Baugrundstück eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden keine Befunde, die eine archäologische Ausgrabung erforderlich gemacht hätten, festgestellt. Daraufhin wurde von Seiten der Behörde am 22.12.2016 eine abschließende Freigabe aus denkmalpflegerischer Sicht für den Änderungsbereich erteilt.



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

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. DIN 45591 berücksichtigt.

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 „Gewerbepark Tauernfeld D“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtslageplan 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.

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.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde zur Berechnung das Gewerbegebiet vier Teilflächen unterteilt, um auf örtliche Gegebenheiten reagieren zu können. Da sich auf der Fläche nur ein Gewerbebetrieb ansiedeln wird und die Werte für alle Teilflächen identisch sind, wurden die Teilflächen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

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 06.04.2017 in Anlage.

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

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 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. 425 m westlich der Planungsfläche ein Vorkommen von verschiedenen Fledermaus-Arten im sog. WASAG-Keller besteht. Durch die Änderungsplanung wird aufgrund der großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der Tiere ausgegangen. Bei Aufstellung des östlich benachbarten Bebauungsplanes Tauernfeld 2 wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft. Es konnten keine relevanten Tierarten auf der Fläche des Planungsgebietes Tauernfeld 2 festgestellt werden, noch eine Beeinträchtigung der weiträumig entfernten Artennachweise der ASK.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbegebietsfläche 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 nicht entgegen.

1.14 Landschaftsschutzgebiet, Natura-2000-Gebiete

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Voggenthal“ liegt in einer Entfernung von ca. 3,3 km von der Planungsfläche entfernt. Es wird deswegen nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

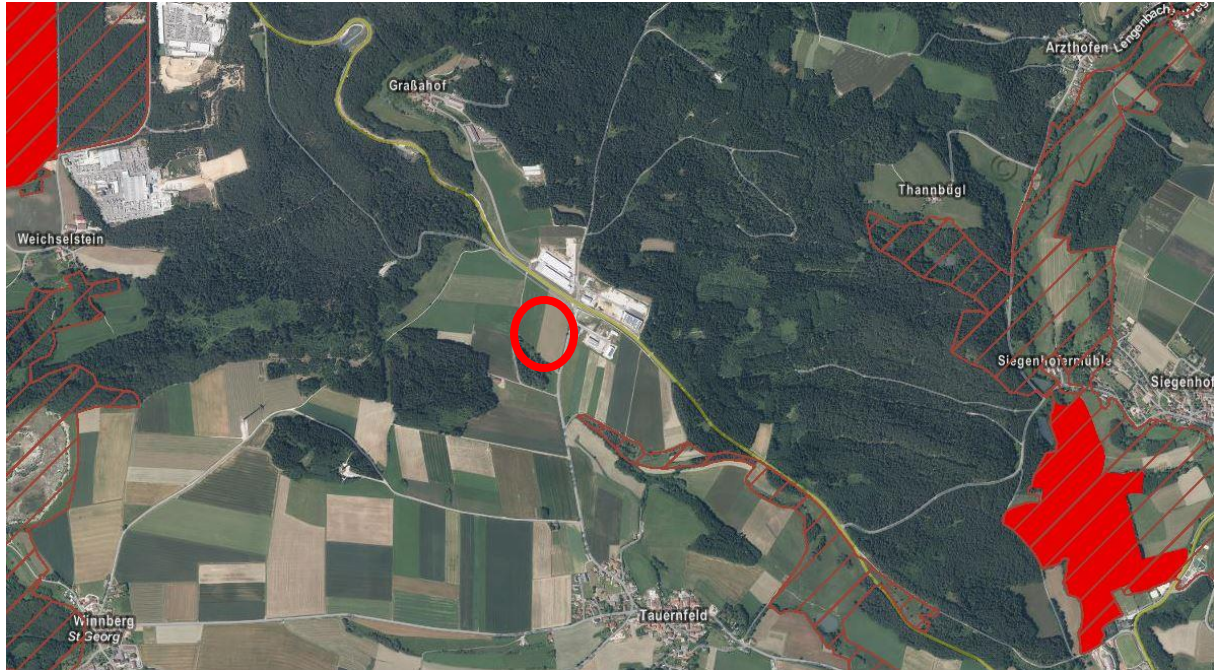


Abbildung mit Schutzgebieten; rote Solidschraffur: Naturschutzgebiete, dunkelrote Schraffur: FFH-Gebiete, roter Kreis: Änderungsbereich

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von mind. 1,8 km zum Änderungsbereich. Aufgrund der großen Entfernung wird von keiner Beeinträchtigung diese ausgegangen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6935-371.2, „Weiße, Wissing, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“ liegt in einer Entfernung von ca. 210 m südöstlich des Änderungsbereiches.

Das FFH-Gebiet wird nach Standarddatenbogen wie folgt beschrieben:

„Repräsentativer Talzug des Fränkischen Jura mit naturnahem Flußlauf, Talwiesen und –mooren, Trockenrasen und Laubwäldern.“

Die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete sind derzeit auf der Webseite des Landesamtes für Umwelt in der Überarbeitung und damit nicht einsehbar.

Da durch die vorliegende Planung nicht in den Talzug, noch in den Lebensraum der im FFH-Gebiet ansässigen Fauna und Flora eingreift, wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Für das nahezu gleich nahe 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 D“ 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 entspricht.

2.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

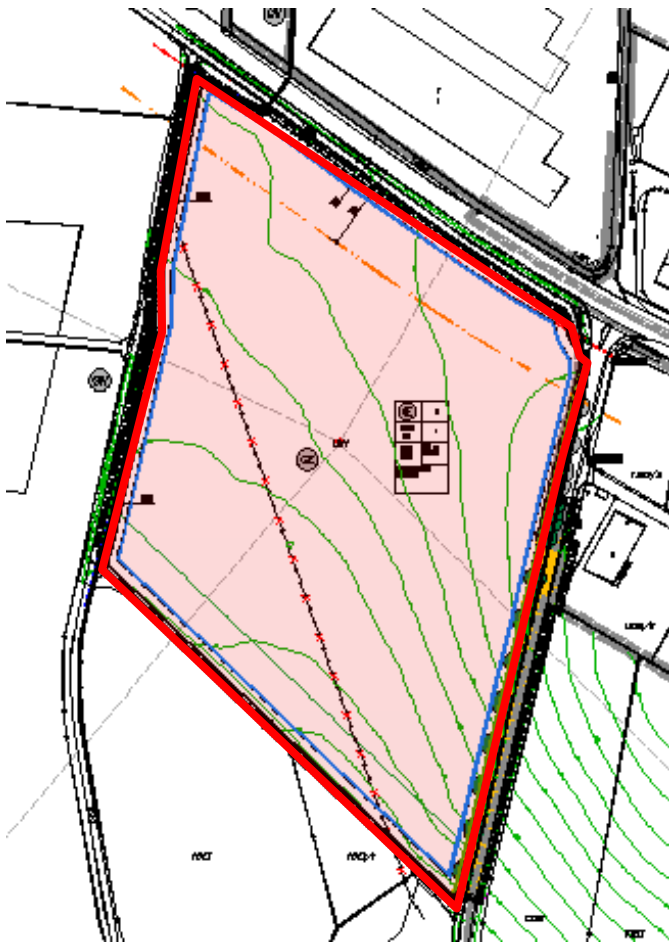
2.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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	intensiv genutztes Grünland	Gering
Boden	anthropogen überprägter Boden, 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, westlich schließt ein 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 nördlich eines Gehölzes, 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 bestehenden Verkehrsflächen angesetzt.



Eingriffsfläche	Fläche	Kompensationsfaktor für Typ A*	Ausgleichsflächenumfang
Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland	49.314 m ²	0,45	22.191 m ²

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

Es sind ca. 22.191 m² 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 **0,45**.

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

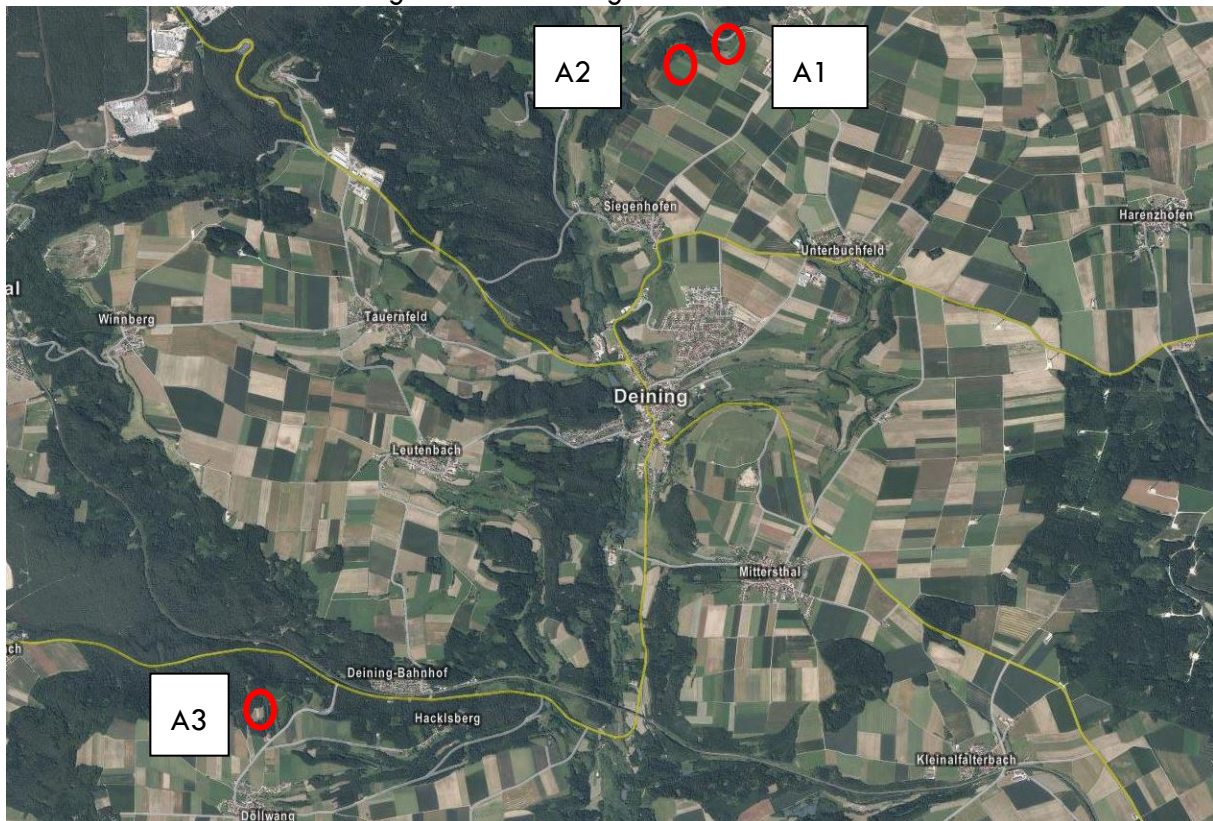
Es sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Umfang von 22.249 m² festgesetzt.

2.2.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB die notwendigen Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 361, Gemarkung Oberbuchfeld, Fl.-Nr. 1163, Gemarkung Döllwang und Teilflächen der Fl.-Nrn. 1138, 1139, 352, 351/3 und 353, alle Gemarkung Oberbuchfeld verbindlich zugeordnet und festgesetzt.

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

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



Übersichtslageplan der Ausgleichsflächen

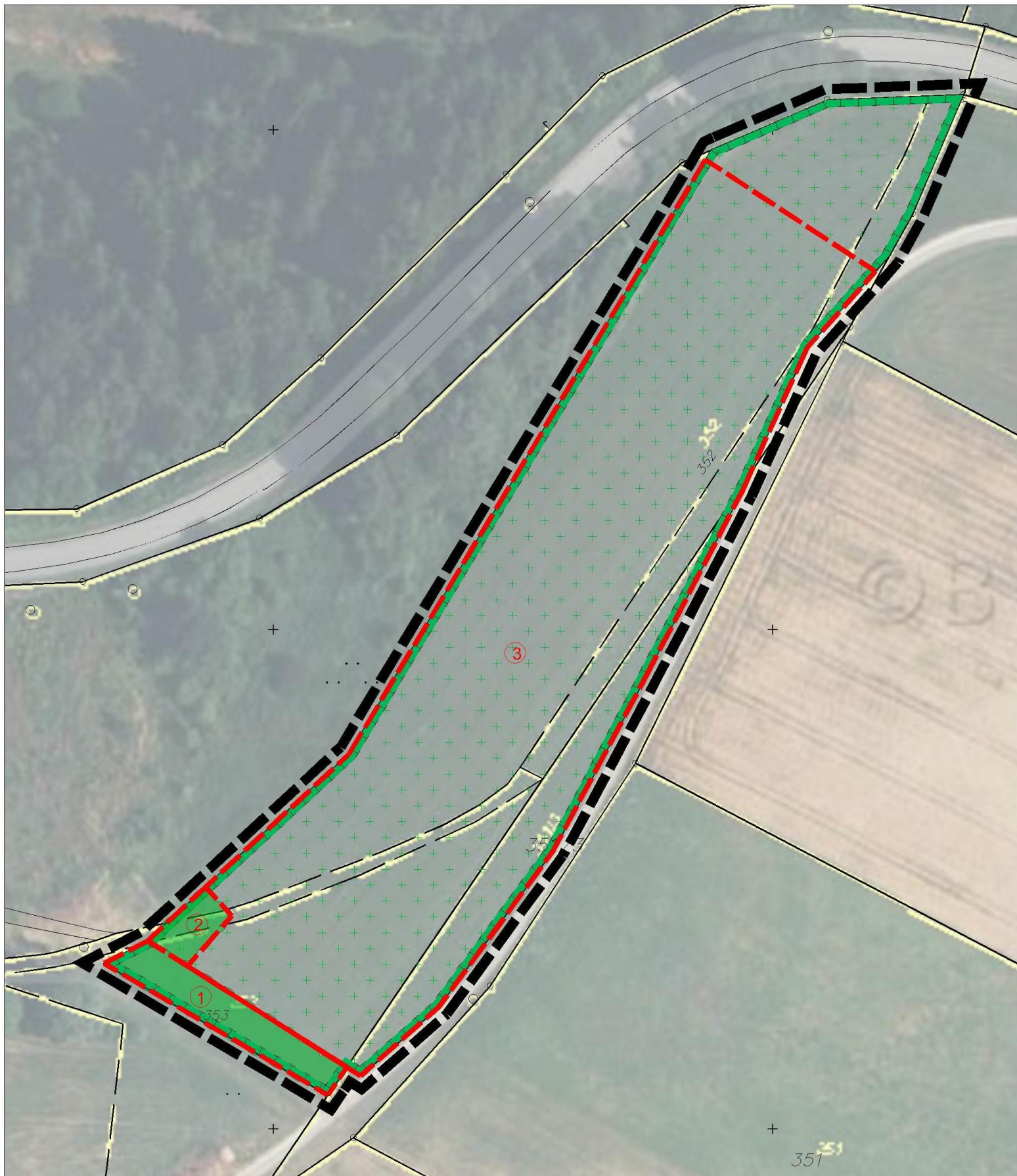
Nr.	Flur Nr.	Gemarkung /Gemeinde	Flächengröße	Entwicklungsziele:
A1	1138 (TF), 1139 (TF), 352 (TF), 351/3 (TF), 353 (TF)	Oberbuchfeld / Deining	8.185 m ²	Anlage einer extensiven Wiesenfläche
A2	361	Oberbuchfeld / Deining	4.871 m ²	Anlage einer extensiven Wiesenfläche, Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke
A3	1163	Döllwang / Deining	9.193 m ²	Anlage einer extensiven Wiesenfläche, Pflanzung von Baum- und Strauchhecken
Gesamte Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild			22.249 m²	

Die Flächen in einer Größe von **22.249 m²** sind für den naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleich von Landschaftsbild und Naturhaushalt von **22.191 m²** ausreichend.

Ausgleichsfläche A1, Teilfläche 3, Fl-Nrn.: 1138 (TF), 1139 (TF), 352 (TF), 351/3 (TF), 353 (TF), Gemarkung Oberbuchfeld

Die Ausgleichsfläche A1, Teilfläche 3 wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Fläche liegt westlich der Ortschaft Oberbuchfeld am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und in der Nähe des FFH-Gebietes „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“, ansonsten befinden sich keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete.

Durch die geplante extensive Wiesenfläche der Ausgleichsfläche, zusammen mit den Heckenpflanzung weitere Bebauungspläne (Teilflächen 1 und 2) im Süden des Planungsgebietes entsteht zur landschaftlich hochwertigen Hangkante westlich der Planungsfläche eine Anreicherung der landwirtschaftlichen Struktur und ein Pufferstreifen zu dem FFH-Gebiet im Westen.



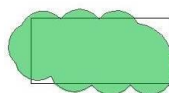
Legende:



Geltungsbereich A1



Anlage einer extensiven Wiesenfläche



Heckenpflanzung



Ausgleichsfläche A1 ca. 9.701 m²
 Aufwertungsfaktor: 1,0
 anrechenbare Ausgleichsfläche: 9.701 m²

①

Ausgleichsfläche Bebauungsplan WA BA15
 Flächengröße: 300 m²

②

Ausgleichsfläche Bebauungsplan WA BA 16
 Flächengröße: 120 m²

③

Ausgleichsfläche Bebauungsplan Gewerbepark D
Flächengröße: 8.185 m²

Restfläche Guthaben: 1.096 m²

Ausgleichsfläche A2:

Die Ausgleichsfläche A2 wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Fläche liegt westlich der Ortschaft Oberbuchfeld am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und in der Nähe des FFH-Gebietes „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“, ansonsten befinden sich keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete .

Durch die geplante extensive Wiesenfläche der Ausgleichsfläche, zusammen mit der Heckenpflanzung im Westen des Planungsgebietes entsteht zur westlichen Waldfläche hin ein Trittstein, auf der ansonsten ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur. Zudem entsteht ein Pufferstreifen zu dem FFH-Gebiet im Westen.



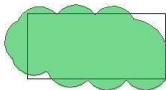
Legende:



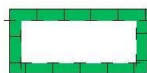
Geltungsbereich A2



Anlage einer extensiven Wiesenfläche



Heckenpflanzung



Ausgleichsfläche A2 ca. 4.871 m²

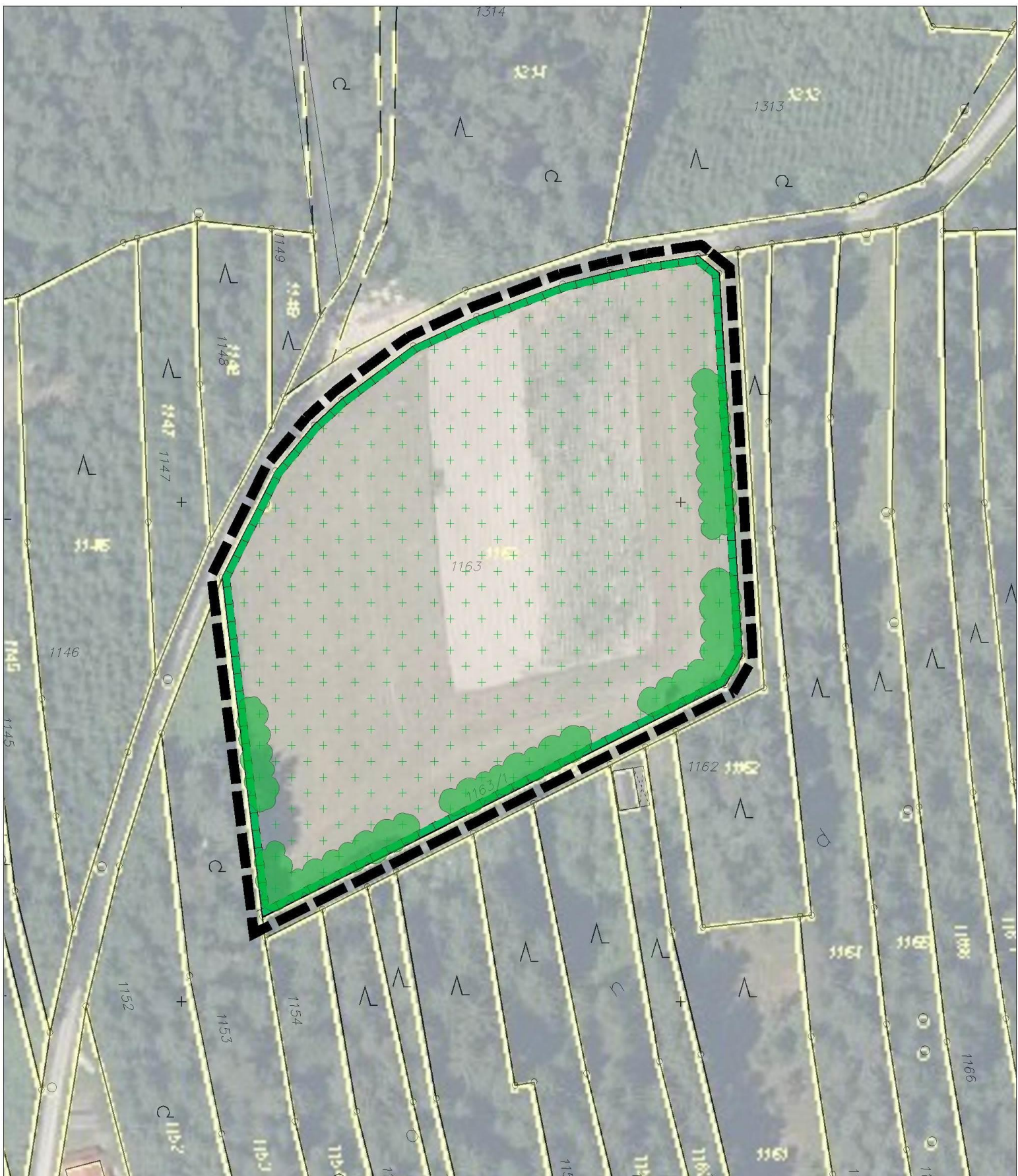
Aufwertungsfaktor: 1,0

anrechenbare Ausgleichsfläche: 4.871 m²

Ausgleichsfläche A3:

Die Teilfläche A3 wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und stellt sich momentan als Freifläche innerhalb einer Waldfläche dar. Die Fläche liegt nördlich der Ortschaft Döllwang inmitten eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ befindet sich in einem Abstand von 530 m, weitere naturschutzfachliche Schutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umgriff.

Durch die geplante extensive Wiesenfläche der Ausgleichsfläche, zusammen mit der Heckenpflanzung im Westen, Süden und Osten der Planungsfläche entsteht auf der Fläche eine hochwertige Freifläche innerhalb des Waldgebietes.



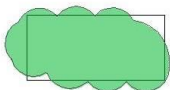
Legende:



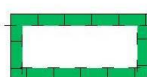
Geltungsbereich A3



Anlage einer extensiven
Wiesenfläche



Heckenpflanzung



Ausgleichsfläche A3 ca. 9.193 m²

Aufwertungsfaktor: 1,0

anrechenbare Ausgleichsfläche: 9.193 m²

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

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 umfasst einschließlich Straße 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.

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine weiteren Alternativen bzgl. der Schutzgüter.

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.3.1 Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung, die Bebauung der Gewerbegebiete Tauernfeld und die ehemalige Bundesstrasse 8 geprägt. Derzeit befinden sich keine Wohnnutzungen im unmittelbaren Planungsbereich. Im Untersuchungsbereich liegen die nächstgelegenen Wohnnutzungen südlich des Planbereiches in einem Abstand von ca. 775 m in Tauernfeld und in nordwestlicher Richtung in einem Abstand von ca. 740 m in Graßahof.

Vorbelastungen liegen durch den Verkehr der St 2660 (ehemals B8), Windkraftanlagen und die Gewerbegebiete 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.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen nicht vor.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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 (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 lehmige Ausgangsböden vor. Die Bodenzahlen der Grünlandflächen liegt bei 24. 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.

Westlich des Geltungsbereiches liegt die Zone IIIB 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, Windkraftanlagen und das Gewerbegebiet. Allgemeine Messungen zu

Luftschadstoffen liegen für Deining nicht vor. Im Wirkungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild



Abbildung: Blick von Süden nach Norden über die Änderungsfläche auf das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbepark C“ links im Bild und den Gewerbepark A rechts im Bild, mit zwei Windkraftanlagen

Der Planungsbereich liegt im direkten Anschluss an ein größeres Gewerbegebiet, das in freier Landschaft auf einer leichten Kuppenlage entstanden ist. Die Planungsfläche fällt leicht Richtung Südwesten ab. Der Planungsraum ist als bisher ländlich reichhaltig strukturiert einzustufen.

Wenig naturnah bzw. als Vorbelastung sind einzustufen:

- die bestehende Gewerbebebauung
- die Staatsstraße 2660
- die Windkraftanlagen im weiteren Umfeld

In Richtung Osten, Norden und Südwesten besteht für die Planungsfläche aufgrund des Waldes keinerlei Fernwirkung, von Richtung Westen und Süden ist die Fläche nur im Nahbereich ein-

sehbar. Von Süden her gesehen hat das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen und des leicht ansteigenden Geländes keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf der Fläche.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Bayernviewer-Denkmal des Landesamtes für Denkmalschutz befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- und Baudenkmäler, aber im direkten südlichen Anschluss.

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. 740 m, sodass erhebliche Auswirkungen nach DIN 18005 nicht zu erwarten sind. Mögliche Einschränkungen durch Lärmkontingentierungen können erhebliche Auswirkungen auf Graßahof und Tauernfeld trotz der Vorbelastungen durch bestehenden Gewerbebetriebe vermeiden.

Sonstige Emissionen:

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

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

Erholung:

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

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

3.4.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

In den bisher als intensiv genutztes Grünland genutzten Planungsbereichen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtliche notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen und die festgesetzten Pflanzbindungen minimiert werden. Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtliche Belange (Kap. 1.13) untersucht.

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

Zu erwarten ist der Verlust bisher landwirtschaftlicher Flächen.

3.4.3 Boden

Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist

nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor.

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

Nachteilige Auswirkungen auf das benachbarte Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. In der Regel wird es sich bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

3.4.4 Wasser

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der Anlage unwahrscheinlich.

Nachteilige Auswirkungen auf das benachbarte Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt könnten durch Festsetzungen zur Art der unversiegelten Zufahrten und Stellplätze sowie der zulässigen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplanes minimiert werden.

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor.

3.4.5 Klima und Luft

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

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen dementsprechend etwas erhöhen. Durch verbesserte 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 SO₂ betroffen, können als unerheblich eingestuft werden, da durch die moderne Haustechnik SO₂-Emissionen bereits seit längerem kein Problem mehr darstellen. Das Gleiche gilt sowohl hinsichtlich Vor- als auch Zusatzbelastung für CO und organische Schadstoffe. Die vorstehenden Ausführungen sind dahingehend zu relativieren, dass im Untersuchungsgebiet (Planungs- und 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 $0,5^{\circ}$ - 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 ehemalige Bundesstraße 8 und Windkraftanlagen im weiteren Umfeld bestehen bereits Vorbelastungen. Aufgrund der topografischen Lage sind keine wesentlichen Fernwirkung 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. Eine Freigabe des Landesamtes für Denkmalpflege wurde erteilt. 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
- 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
- Festsetzungen zum Erhalt von Bestandsbäumen
- Festsetzungen zur Mindesteingrünung des Baugrundstückes

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 der artenschutzrechtlichen Belange fanden durch eine Auswertung der ASK und Erkenntnisse früherer Bebauungspläne statt. Für das Schutzgut Mensch wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zu den weiteren Schutzgütern sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

3.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

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

Westlich des Geltungsbereiches liegt das Wasserschutzgebiet MISS.

3.7.3 Abfallerzeugung

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

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

3.7.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

3.7.5 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

3.8 Zusammenfassung

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

Der Gesamtumfang des Gewerbegebietes umfasst einschließlich Straßen ca. 5,2 ha, die gewerblichen Bauflächen umfassen ca. 4,9 ha. Derzeit kann im Gemeindegebiet Deining keinen Nachfragen zur Betriebsansiedlung mit größerem Flächenbedarf im erforderlichen Umfang entsprochen werden.

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

Die Tier- und Pflanzenwelt wurde in einer Übersichtsbegehung untersucht und auf Basis der vorheriger Untersuchungen beurteilt.

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

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Beachtung der technischen Vorschriften, auch für das benachbarte Wasserschutzgebiet nicht zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Durch die hohen Abstände zur nächsten Wohnbebauung (Außenbereichswohnen) können somit erhebliche Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen und Immissionsorte ausgeschlossen werden.

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

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandbereiches wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Vorbelastungen bestehen bereits durch das bestehende Gewerbegebiet und die ehemalige Bundesstraße 8 (jetzt St 2660). Die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung sichern eine ansprechende Neugestaltung des Ortsrandes.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen mit einem Umfang von 22.249 m² auf externen Ausgleichsflächen sichern den gesetzlich notwendigen Eingriffsausgleich der Gesamtplanung.

Anlage Teil F:

- Schalltechnische Untersuchung. Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Tauernfeld D“ in Deining, Stand vom 06.04.2017

Zusammenfassung

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

Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung des „Gewerbeparks D“ in der Gemeinde Deining mit einem Gesamtumfang von ca. 7,4 ha incl. Ausgleichsflächen.

Die Gemeinde Deining beabsichtigt durch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, eine städtebauliche Weiterentwicklung an gewerblichen Nutzungen im Bereich Tauernfeld in einem verträglichen Maß zu ermöglichen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um Flächen eines großflächigen produzierenden Betriebes.

Im bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsbereich waren keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erkennbar. Es wurde in keine Biotopflächen eingegriffen..

Die Fläche befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im direkten Umgriff der ehemaligen B8.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine zukunftsorientierte nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.



28. Nov. 2017

Deining, den

Gemeinde Deining

.....
Alois Scherer,

Erster Bürgermeister