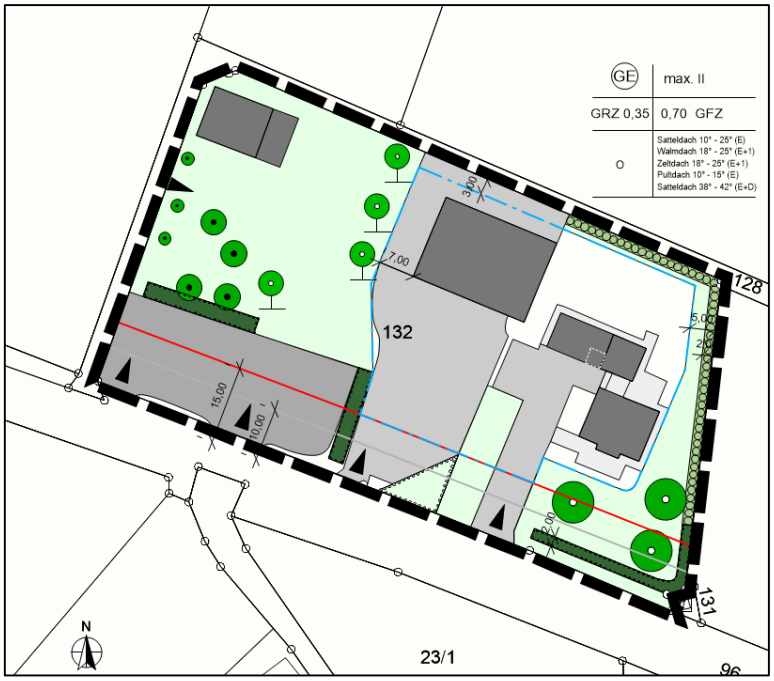
Markt Breitenbrunn
Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gewerbegebiet Buch

1. vereinfachte Änderung



Fassung Satzungsbeschluss

Planungsstand: 08.06.2020

Die nachfolgende Begründung ist weitestgehend die Begründung der Ursprungsfassung. Geänderte Textteile sind grau hinterlegt.

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst:

- Änderung der GRZ von 0,6 auf 0,35
- Festsetzung „Dachfarbe rot“ entfällt
- Festsetzung Zaunsockel entfällt
- Festsetzung Versickerung Niederschlagswasser entfällt
- Änderung / Anpassung der Baugrenze an den Bestand
- Änderung der grünordnerischen Festsetzungen zu Eingrünung und Baumpflanzung
- Änderung der Ausgleichsflächen

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gewerbegebiet Buch

mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Markt Breitenbrunn
Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz
Regierungsbezirk Oberpfalz

Inhaltsverzeichnis

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen 4

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich) 5

C. Hinweise 8

D. Begründung 9

1. Ausgangssituation 10
1.1 Anlass - Erforderlichkeit der Planung 10
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 10
1.3 Bestand, Lage und Größe des Baugebietes 11

2. Erläuterung des Planungskonzeptes 11
2.1 Verkehrserschließung 11
2.2 Ver- und Entsorgung 11
2.3 Bauweise, Geländegestaltung 12
2.4 Grünordnung und Ausgleichsflächen 12

3. Umweltbericht - Grünordnung 13
3.1 Gesetzliche Grundlagen 13
3.2 Aussagen übergeordneter Planungen 13
3.3 Schutzgebiete des Naturschutzes 14
3.4 Angaben über Standort, Art, und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 14
3.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestand – Konflikte 14
a) Bestehende Flächennutzung 14
b) Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete 16
3.6 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 17

E. Anhang 22

Planungsträger:

Markt Breitenbrunn
Von-Tilly-Str. 7
92363 Breitenbrunn
Tel. (09495) 9403-0
Fax: (09495) 9403-50
E-Mail: info@breitenbrunn.de

Planung / Entwurfsverfasser Umweltbericht:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach BauGB § 9, Abs. 1)

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummer 132 in der Gemarkung Buch.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Abs.2 BauNVO
- ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber

3. Maß der baulichen Nutzung

(a) Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosszahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

(b) Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen sowie aus den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und baulichen Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5. Errichtung und Gestaltung der baulichen Anlagen

(a) Die Errichtung baulicher Anlagen ist nach Art. 23 BayStrWG entlang von Kreisstraßen bis zu einer Entfernung von 15 m ab Rand der Fahrbahndecke nicht zulässig. Dies gilt nicht für Abgrabungen und Aufschüttungen. Die 15 m-Grenze ist in der Planzeichnung ersichtlich.

(b) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

(c) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ – Verkehr auf der Kreisstraße entstehen kann.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(nach § 9 BauGB Abs. 4 und Art 91 BayBO)

6. Gestaltung der Gebäude

Bauweise:	zweigeschossig
Wandhöhen:	bis 6,0 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) An- und Vorbauten bleiben unberücksichtigt.
Fassaden	Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen oder Verblechungen
Dachform	Satteldach, Zeltdach, Pultdach, Walmdach
Dachneigung	max. 42°
Dachdeckung	Dachbegrünung, Dachstein, Dachziegel oder Blech
Dachüberstand	Ortgang max. 60 cm Traufe max. 70 cm
Dachaufbauten:	zulässig, kleiner 1/3 der Dachfläche

7. Emissionskontingente / Schallschutz

(a) Es sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachfolgend festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten:
Für die gesamte Baufläche wird ein zulässiges Emissionskontingent festgesetzt von
60 dB (tags 6.00 bis 22.00 Uhr) und
45 dB (nachts22.00 bis 6.00 Uhr).

8. Einfriedungen

(a) Entlang des Geltungsbereiches sind Einfriedungen zulässig.

(b) Die Höhe darf max. 1,80 m betragen.

(c) Als Material sind Gitterzaun oder Maschendraht zulässig, Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

9. Zufahrten

(a) Die geplanten Zufahrten sind mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Neumarkt abzustimmen.

10. Werbeanlagen

(a) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

(b) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße nicht geblendet werden.

11. Geländegestaltung

(a) Das Gelände darf insgesamt bis zu einer Höhe von 1 m aufgeschüttet werden.

12. Grünordnerische Festsetzungen

(a) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen.

(b) Zulässig sind Schotter- und Steingärten aus heimischen Jura-Kalkstein mit mindestens 60 % Bepflanzung (Deckungsgrad im Sommer). Zierkiesflächen sind unzulässig.

(c) Die im Plan als zu erhaltend gekennzeichneten Gehölze dürfen nicht beseitigt werden.

(d) Zur Durchgrünung sind auf dem Flurstück 3 Bäume mind. 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenliste im Anhang im Bereich zwischen Terrasse und Straße zu pflanzen, wobei ein Mindestpflanzabstand von 10 m zur Kreisstraße einzuhalten ist.

(e) Auf der privaten Grünfläche sind gem. Planzeichnung 4 Obstbäume zu pflanzen.

(f) Für Bepflanzungen sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten oder deren Sorten zugelassen gemäß Artenliste im Anhang.

(g) Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten

Pflanzqualitäten	
Bäume *1. und 2. Ordnung*	▪ Hochstamm oder Stammbusch ▪ 3 x verpflanzt ▪ Stammumfang min. 18 - 20 cm
Bäume 3. Ordnung	▪ Hochstamm oder Stammbusch ▪ 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
Obstgehölze	▪ Hochstamm, StU 10 -12
Sträucher	▪ -2 x verpflanzte Sträucher ▪ Höhe min. 60-100 cm

(d) Die im Plan dargestellten Gehölzflächen sind als freiwachsende 1-reihige Hecke aus Laubgehölzen dicht zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen darf max. 1,20 m betragen.

(e) Zeitpunkt der Pflanzungen
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens im Frühjahr 2021 beendet sein.

13. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

(a) Für den Ausgleich des Eingriffs sind rund 2.565 m² Ausgleichsflächen erforderlich.

(b) Dem Baugebiet wird der Grünordnungsplan - Ausgleichsbebauungsplan mit einer dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche von 2.565 m² und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen.

(c) Ausgleichsflächen sind naturnah zu gestalten. Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Forstamt vorzunehmen.

C. Hinweise

1 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

2 Bodenschutz
Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Baugebietes zuzuführen.

D. Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
Gewerbegebiet „Buch“ des Marktes Breitenbrunn

0.1 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Original-Bebauungsplan wurde 2009 rechtskräftig. Die Gewerbehalle und das Wohnhaus sind mittlerweile errichtet, weitere erhebliche Ausbau- bzw. Erweiterungsabsichten seitens des Eigentümers bestehen nicht.

Da die Ausgleichsflächen bis 2019 jedoch nicht realisiert waren und die Umsetzung vom Landratsamt eingefordert wurde, trat der Eigentümer an den Markt Breitenbrunn mit dem Wunsch heran, die Ausgleichsflächen auf eine komplett andere Fläche zu verlegen und auch andere Maßnahmen durchzuführen.

Bei einer Besprechung im Rathaus Breitenbrunn mit dem Bauamt und der Naturschutzbehörde des Landreises, dem Markt Breitenbrunn und dem Eigentümer wurde erörtert, dass dies nur durch eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren möglich ist.
Bei dieser Änderung sollten auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geringfügig geändert werden, damit die bestehenden kleineren Abweichungen der Bebauung und Bepflanzung im Bestand keine Abweichung von der Satzung mehr darstellen würden.

Auch der 2009 ermittelte Ausgleichsbedarfs wurde hinterfragt. Dabei wurde festgestellt, dass der Ursprungsbebauungsplan mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen wurde, und das Vorhaben damit in einen Bereich mit hoher Versiegelung einzustufen ist, für den Ausgleichsfaktoren von 0,8 – 1,0 erforderlich werden.
Da die bestehende Bebauung allerdings auf das gesamte Flurstück bezogen relativ gering ist und viele Flächen gegenüber dem Ausgangsbestand nicht verändert wurden, wurde vereinbart zu überprüfen, ob das Gebiet auch mit einer GRZ von 0,35 ausgewiesen werden kann, da in diesem Fall die Einstufung in einen Bereich mit geringer Versiegelung möglich wäre, was die Verwendung geringerer Ausgleichsfaktoren erlauben würde.

Eine Überprüfung der GRZ ergab, dass die 0,35 eingehalten werden können. Ausführliche Berechnungen dazu in einem nachfolgenden Kapitel.

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst

- Änderung der GRZ von 0,6 auf 0,35
- Festsetzung „Dachfarbe rot“ entfällt
- Festsetzung Zaunsockel entfällt
- Festsetzung Versickerung Niederschlagswasser entfällt
- Änderung / Anpassung der Baugrenze an den Bestand
- Änderung der grünordnerischen Festsetzungen zu Eingrünung und Baumpflanzung
- Änderung der Ausgleichsflächen

Es wurde mit dem LRA Neumarkt vereinbart, dass Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht komplett erneut verfasst werden müssen.

Die nachfolgende Begründung ist weitestgehend die Originalbegründung. Geänderte Textteile sind grau hinterlegt.

0.2 Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Bebauungsplan nur an bestehende Verhältnisse angepasst wurde, konnte das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden.

Entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von einer erneuten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nachfolgende Aussagen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vom Original-Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 übernommen.

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass - Erforderlichkeit der Planung

Der Markt Breitenbrunn möchte am Ortsrand von Buch nördlich der Kreisstraße NM 13 ein Gewerbegebiet ausweisen. Für das Plangebiet liegt die konkrete Anfrage des Grundstückeigentümers zur Errichtung eines Gewerbebetriebes mit Halle und Wohnhaus des Betriebsinhabers vor.
Der Betrieb ist an der jetzigen Stelle in der Ortsmitte (Buch 10) aus Platzgründen nicht mehr erweiterbar und damit auch nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Eine Ansiedlung am Ortsrand ist daher unumgänglich.
Auf Wunsch des Grundstückeigentümers weist der Markt Breitenbrunn den näher beschriebenen Geltungsbereich "Gewerbegebiet Buch“ aus.
Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstückflächen für Gewerbeflächen nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO, bereitzustellen.

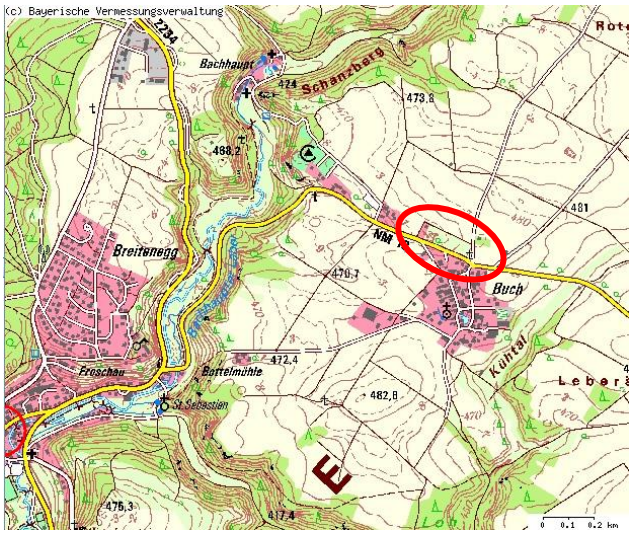
Der Aufstellungsbeschluss des Marktrates für den Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgte am 06.10.2008.

Der Aufstellungsbeschluss des Marktrates für die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan erfolgte am 20.04.2020.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Breitenbrunn als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

1.3 Bestand, Lage und Größe des Baugebietes



Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 132 liegt in der Gemarkung Buch am Ortsrand von Buch nördlich der Kr NM 13. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 7.100 m².
Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 472 – 474 m ü.NN ganz leicht nach Westen geneigt. Die Fläche wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. In der Nordwestecke befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Scheune mit Zufahrt, in der Westecke eine vorhandene, asphaltierte Gewerbefläche. Zwischen Scheune und Asphaltflächen befindet sich eine Streuobstwiese.
Östlich grenzt Grünland, nördlich Ackerflächen, westlich ein Flurweg und südlich die Kreisstraße an.

Blick nach Westen auf die bestehende asphaltierte Gewerbefläche, Streuobstwiese und landwirtschaftl. genutzte Scheune

Blick nach Osten:
Grünland, südlich Kreisstraße angrenzend

2. Erläuterung des Planungskonzeptes

2.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über zwei bereits bestehende Zufahrten sowie eine neu zu erstellende Zufahrt über die Kreisstraße NM 13. Die geplante Zufahrt ist mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Neumarkt abzustimmen.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekom ist gesichert, alle Leitungen liegen entlang der NM 13.

2.3 Bauweise, Geländegestaltung

Die Bauweise wird nach §22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Bei der Stellung der Gebäude kann die Firstrichtung frei gewählt werden. Auf ein städtebaulich harmonisches Bild ist jedoch zu achten.
Die Dachform und Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt. Zugelassen sind Satteldächer, Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer.
Dachaufbauten sind zulässig, soweit diese untergeordnet erscheinen und zusammen nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen.

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Einrichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung der Freiflächen muss so erfolgen, dass das Gelände an den Grundstücksgrenzen ohne Höhenunterschied, oder in weichen Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in das Nachbargrundstück übergeht. Die Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes darf nicht höher als 0,3 m zur anliegenden Kreisstraße NM 13 sein.

2.4 Grünordnung und Ausgleichsflächen

Entlang der östlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze östlich der Halle wird eine private, 2 m breite Grünfläche ausgewiesen, die mit einer einreihigen freiwachsenden Hecke bepflanzt werden muss.
Die bestehenden Hecken, Eingrünungen und Obstgehölze auf dem Grundstück sind als zu erhaltend gekennzeichnet, d.h. sie dürfen für weitere Ausbaumaßnahmen nicht gerodet werden.

Zur weiteren Durchgrünung der Parzelle und zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist die Pflanzung von 3 heimischen Bäumen 2. oder 3. Ordnung gemäß der Artenliste im Anhang vorgesehen. Dabei ist darauf zu achten, dass keine fremdländischen Arten und auch Sorten mit Zierformen (z.B. Kugel-Krone) verwendet werden dürfen.
Als Standort für diese Bäume ist der Bereich zwischen Terrasse und Kreisstraße festgelegt., wobei ein Mindest-Pflanzabstand von 10m zum Fahrbahnrand einzuhalten ist.

Weiterhin wird zur besseren Durchgrünung und zur Ergänzung der bestehenden (und zu erhaltend festgesetzten) Streuobstwiese die Neupflanzung von vier weiteren Obstbäumen als Hochstämme festgesetzt.

<u>Ausgleichsflächen:</u>
Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Flächen zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt werden.

Dazu ist auf einem bewaldeten Hang-Flurstück im Ehtal der Waldumbau in einen naturnahmen standortgerechten Wald vorgesehen.
Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen findet sich im Umweltbericht.

3. Umweltbericht - Grünordnung

Gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch

3.1 Gesetzliche Grundlagen (Stand 2009)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung der Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006:

- BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetzt verwiesen

Bundesnaturschutzgesetz

- BNAtSchG § 8: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

3.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Regionalplan (Regensburg - Region 11)

Der Markt Breitenbrunn mit dem Ortsteil Buch liegt in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.
Der Ortsteil Buch liegt im Naturpark Altmühltal sowie im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 8: „Talbereiche der Schwarzen und der Weißen Laber und des Lauterachtals“

Schutzgebiete für die Trinkwasserversorgung
liegen nicht vor.

3.3 Schutzgebiete des Naturschutzes

Schutzgebiete
Das Gebiet liegt im Naturpark Altmühltal.
Weitere Schutzgebiete des Naturschutzes oder Schutzgebietsvorschläge liegen nicht vor.

Biotopkartierung
Um das Planungsgebiet sind weitläufig keine Biotope vorhanden.

Waldfunktionsplan (Regensburg)
Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt nicht unmittelbar an Wäldern.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreis Neumarkt
Das ABSP trifft zum Planungsgebiet keine detaillierten Aussagen.
Als Entwicklungsziel ist in den intensiver landwirtschaftlich genutzten Bereichen die Strukturanreicherung mit ökologisch wertvollen Kleinstrukturen sowie die Anreicherung mit Laubwald (außerhalb ökologisch wertvoller Offenlandstandorte) angegeben.

Bodendenkmale
sind nicht bekannt

Altlasten
Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

3.4 Angaben über Standort, Art, und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Buch nördlich der Kreisstraße MN 13 auf fast ebenem Gelände. Das Gewerbegebiet ist über bestehende Zufahrten sowie eine neu zu bauende Zufahrt direkt von der Kreisstraße aus zu erreichen.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen 472 – 474 m ü.NN. Der Höhenunterschied gesamt beträgt rund 1,5 m.

Vorgesehen ist die Bebauung als Gewerbegebiet mit Ausweisung von 1 Bauparzelle. Es liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Gewerbebetriebes mit Halle und Wohnhaus für den Betriebsinhaber vor.

Die Ausgleichsflächen sind nicht im unmittelbaren Zusammenhang des Geltungsbereiches unterzubringen und werden außerhalb festgesetzt.

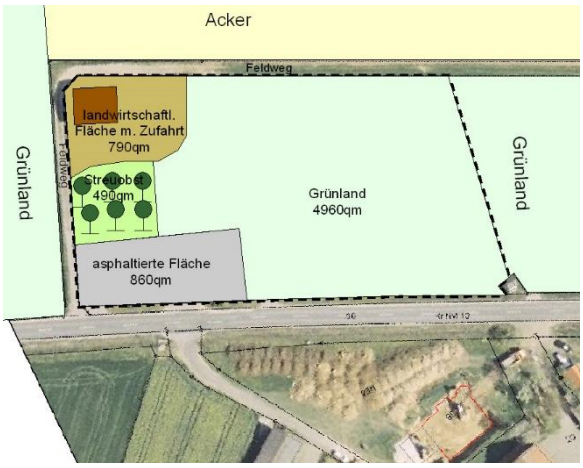
3.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestand – Konflikte

a) Bestehende Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rund 7.100 m².
Die gesamte Fläche wird als Gewerbefläche neu ausgewiesen. Für diese Fläche sind Ausgleichsflächen und -maßnahmen festzulegen.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. In der Nordwestecke befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Scheune mit Zufahrt, in der Westecke eine vorhandene, asphaltierte Gewerbefläche. Zwischen Scheune und Asphaltflächen befindet sich eine Streuobstwiese.

Bestand:
Luftbild mit Flächenabgrenzung



Bestand:
Flächenabgrenzung

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

als Gewerbegebiet vorgesehene Flächen

Bestehende Flächennutzung	Flächen in m²
Grünland	4.960
Streuobstwiese	490
sonst. landwirtschaftl. Fläche (Scheune mit Zufahrt)	790
asphaltierte Fläche	860
Summe Geltungsbereich	**7.100**

b) <u>Nachweis der GRZ von 0,35</u>

Zur Überprüfung der GRZ wurde eine Berechnung erstellt, die im Anhang zur Begründung enthalten ist.
Neben den bereits bestehenden Gebäuden, Parkplätzen und Belägen / Wegen ist auch eine mögliche Erweiterung der Gewerbehalle und der Bau eines Pooles berücksichtigt.

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass eine GRZ von 0,35 unter Einhaltung der zulässigen Überschreitungen eingehalten werden könnte.

Daher wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die GRZ von ursprünglich 0,6 auf 0,35 reduziert.

c) Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, dass um den Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen ist. Im Folgenden werden daher die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild untersucht.

Schutzgut	***Bestand und Auswirkung*** ***Betroffenheit*** ***Minimierungsmaßnahme, wenn betroffen.***
Boden	▪ Boden mit Dauerbewuchs ▪ Versiegelung von bis zu 35 % des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches bei einer GRZ von 0,35 → Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen.
Oberflächen-gewässer	▪ Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. → keine Betroffenheit des Schutzgutes
Grundwasser / Trink-wasserschutz	▪ Flächen mit Versickerungsleistung ▪ Flächen mit hohem, intakten Grundwasserabstand ▪ Keine tiefergehenden Bodenarbeiten notwendig, Grundwasser wird nicht angeschnitten ▪ Es werden keine wassergefährdenden Stoffe im Gebiet eingesetzt ▪ Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. → Auswirkungen durch Reduzierung der Versickerungsleistung zu erwarten → mittlere Betroffenheit des Schutzgutes
Klima / Luft - Mensch	▪ Der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert. ▪ Das geplante Gewerbe (Nutzfahrzeughandel) verursacht höchstens Lärm-Emissionen. Die zulässigen Emissionskontingente wurden auf 60 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. ▪ Im Anschluss an das Gewerbegebiet ist Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzung lässt keine Konflikte /Beeinträchtigungen des Menschen absehen. → nur geringe Auswirkungen durch Lärmemission → geringe Betroffenheit
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume	▪ Auf den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen treten nach erster Auswertung der Artenschutzkartierung keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf. → eine spezielle Artenschutzprüfung (sAp) wurde ausgearbeitet → es sind keine nachteiligen ökologischen Auswirkungen zu erwarten
Schutzgebiete des Natur-schutzes	▪ Das Gebiet liegt im Naturpark Altmühltal, jedoch in Randlage. Keine Lage in der Kernzone → keine Auswirkungen
Landschafts-bild / Mensch -Erholung	▪ Es befinden sich keine Erholungsgebiete oder Wanderwege in der Umgebung. → keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft ▪ Lage am Ortsrand von Buch (Außenbereichslage); keine unmittelbare Zuordnung zur Siedlung, allerdings liegen westl. der geplanten Bebauung bereits 3 Anwesen in lockerer Reihung an dieser Seite der

	Kreisstraße; das gegenüberliegende Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. → geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild
	Minimierungsmaßnahme: → Hecke an der Nord- und Ostgrenze als Ortrandeingrünung → Versiegelung wird von möglichen 80% auf 35% reduziert

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- *Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in erster Linie die Schutzgüter Boden und Wasser betroffen.*
- *Die Auswirkungen für den Menschen sind aufgrund des geplanten Gewerbes (Nutzfahrzeughandel)und der festgesetzten zulässigen Emissionskontingente nicht erheblich.*
- *Das Landschaftsbild ist in geringem Maße betroffen.*
- *Die anderen Schutzgüter sind nicht betroffen.*

Das betroffene Gebiet wird nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Anlehnung an den Leitfaden eingestuft als Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

3.6 Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

a) Bewertungsverfahren für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete sind seit dem 01.01.2001 in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen.
Für Baugebiete hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht erzielbar, da eine Erweiterung des bestehenden Betriebes an jetziger Stelle in der Ortsmitte von Buch aus Platzgründen nicht mehr möglich ist. Eine Ansiedlung am Ortsrand zur Erweiterung des Betriebes ist für eine wirtschaftliche Betreibung unumgänglich.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Begrünung der Ränder des Gewerbegebiets durch Anpflanzung einer Hecke bzw. Baumreihe.
- Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen
- Festsetzung der GRZ für das Gewerbegebiet von 0,35 (erlaubt sind nach BauNVO 0,8)

c) *Eingriff und Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen*

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Das betroffene Gebiet wird in seinem Bestand in Anlehnung an den Leitfaden eingestuft als Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.
Das geplante Gewerbegebiet wird mit einer GRZ von 0,35 ausgewiesen und entspricht damit lt. Leitfaden:

- Typ B: Gebiet mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Als für diesen Fall angemessener Kompensationsfaktor wird bei den Gebieten mit mittlerer Bedeutung mit der Untergrenze des möglichen Kompensationsfaktors mit 0,5 gerechnet.

- *Eingriffsflächen mit Luftbild 2009*

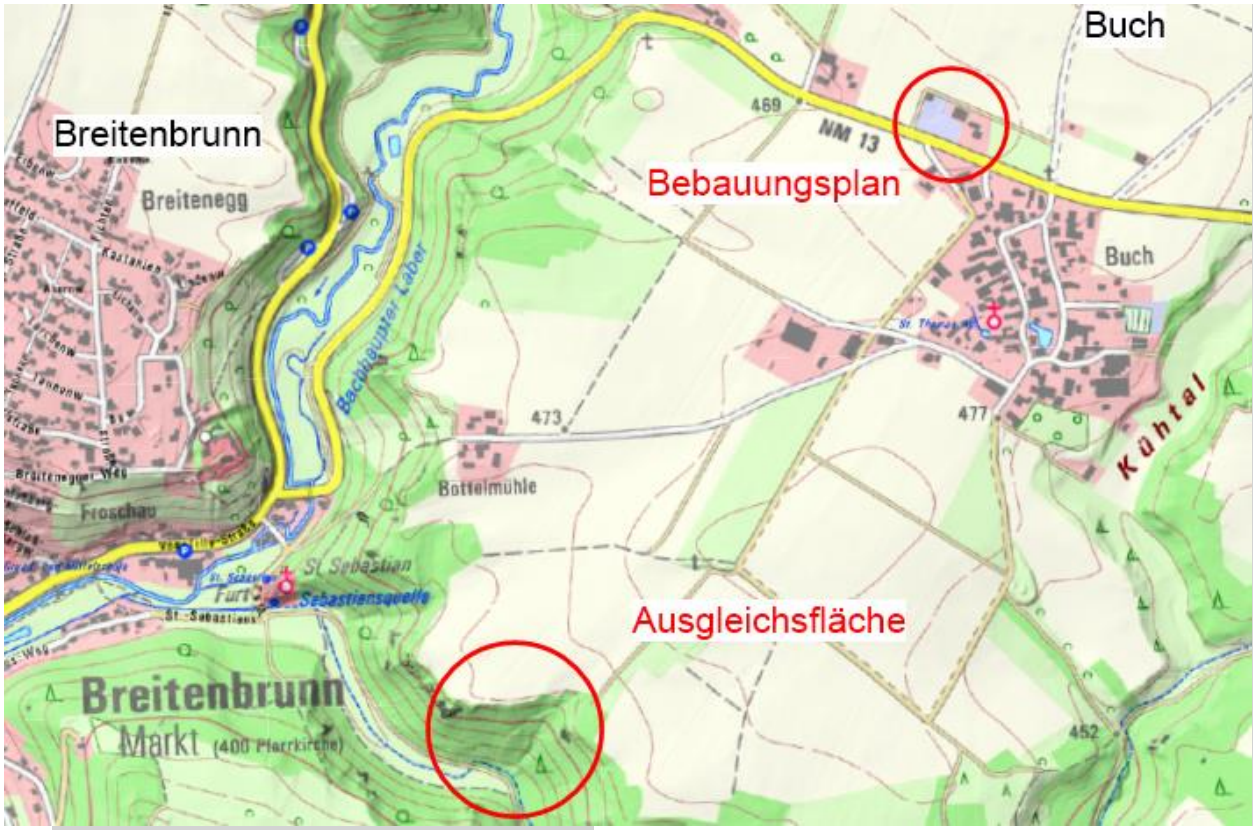
- *Eingriffsflächen mit Luftbild 2019*

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächen-größe Eingriffs-fläche (m²)	angewend Komp.faktor	Ausgleichs-flächenbedarf in m²
Grünland	mittlere Bedeutung	4.270	0,5	2.135,00
asphaltierte Fläche (wird aufgrund fehlender Genehmigung wie landwirtschaftl. Fläche betrachtet)	mittlere Bedeutung	860	0,5	430,00
private Grünfläche	keine Veränderung	690	0	0,00
sonst. landwirtschaftliche Fläche	keine Veränderung	790	0	0,00
Streuobstwiese: Erhalt, keine Veränderung, kein Baurecht	keine Veränderung	490	0	0,00
Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet		**7.100**		**2.565,00**

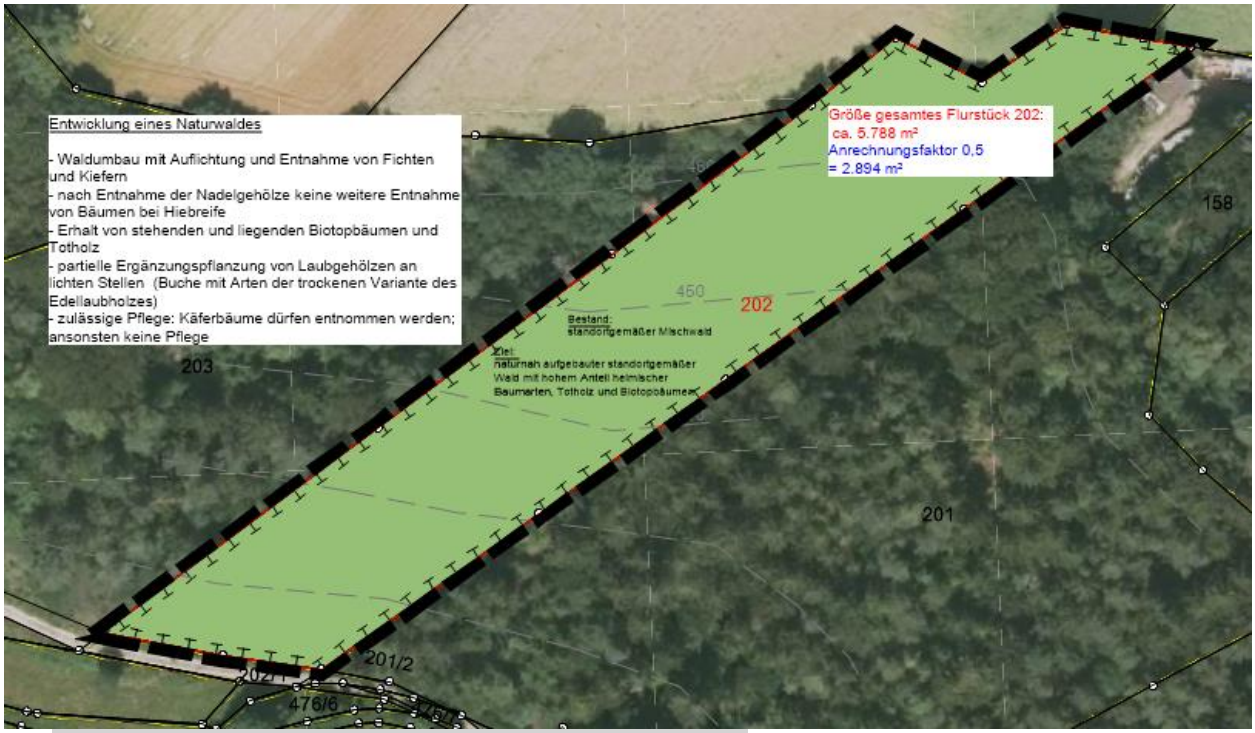
- *Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Buch“ sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,5 als Flächen für Ausgleich und Ersatz mind. rund 2.565 m² bereitzustellen.*

d) <u>Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen</u>

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Flächen zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb festgesetzt werden.
Die Ausgleichsfläche befindet sich auf Flurnr. 202 der Gemarkung Breitenbrunn im Ehtal. ca. 1,1 km südwestlich des Gewerbegebiets Buch.



➢ *Übersichtslageplan Ausgleichsflächen*



➢ *Ausschnitt Ausgleichsflächen aus Bebauungsplan*

Beschreibung Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche wird das Flurstück 202 im Ehtal zugewiesen.
Dabei handelt es sich um eine bewaldete Hangfläche, die in einen naturnah aufgebauten standortgerechten Mischwald umgewandelt werden soll. Eine Umwandlung des südlichen Teils in einen Magerrasen ist nicht möglich, da es sich bei dem Wald um Bodenschutzwald habdelt und eine Rodung daher nicht zulässig ist.

Auf der Fläche ist ein Waldumbau mit Entnahme von Fichten und Kiefern zur Auflichtung vorgesehen. Vorhandenes stehendes und liegendes Totholz und Biotopbäume (z.B. mit Baumhöhlen) sollen erhalten bleiben.
Die Entnahme der Nadelgehölze soll auf einen Zeitraum von ca. 5 Jahren auf mehrere Schritte verteilt werden.
Nach der Entnahme der Nadelgehölze sollen die reifen Laubbäume nicht mehr geerntet werden.
Zusätzlich soll der Wald in sehr lichten Bereichen durch partielle Neupflanzung von Laubgehölzen ergänzt werden. Zu verwendende Arten sind mit dem Forstamt abzustimmen, wobei die Pflanzung von Buchen ergänzt mit Arten der trockenen Variante des Edellaubholzes (z.B. Elsbeere) anzustreben ist.
Der Verzicht auf die Entnahme hiebreifer Bäume (nach Entfernung der Nadelgehölze) und der Erhalt von stehendem und liegenden Totholz bzw. der Erhalt von Biotopbäumen fördert die Strukturvielfalt und ermöglicht langfristig die naturnahe Entwicklung in einen naturnah aufgebauten standortgemäßen Wald mit hohem Anteil heimischer Baumarten.
Als einzig zulässige Nutzung ist die Entnahme von Käferbäumen erlaubt.

Da der der Wald jetzt schon eine gute Wertigkeit hat (Alter, Strukturreichtum, nicht intensiv genutzt) kann durch die durch Umsetzung der Maßnahmen gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ höchstens eine Aufwertung um ½ Wertstufe von Liste 1b - oberer Wert- (standortmäßiger Wald) in Liste 1 c (naturnah aufgebauter standortmäßiger Wald mit hohem Anteil heimischer Baumarten, Totholz und Biotopbäumen) erfolgen. Der Waldumbau erhält daher nur einen Anrechnungsfaktor von 0,5.

erforderliche Ausgleichsfläche	***2.565 m²***

Ausgleichsfläche Flurnummer 202, Gemarkung Buch: ▪ Umbau eines Mischwaldes in einen naturnahmen Waldbestand (Gesamtfläche 5.788 m² mit Anrechnungsfaktor 0,5 = 1.118 m²)	2.894 m²
Zwischensumme festgesetzte Ausgleichsflächen *Diese Flächen sind im Plan mit einer T-Linie umfasst und werden i.d.R. als Ausgleichsflächen ins Grundbuch eingetragen.*	**2.894 m²**

➢ *Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Buch“ werden 5.788 m² festgesetzte Ausgleichsflächen mit einem Anrechnungsfaktor von 0,5 zur Verfügung gestellt.*

e) Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich nicht im Eigentum des Marktes Breitenbrunn. Daher ist die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken zu sichern. Dies ist durch eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, bei der Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückeigentümers in das Grundbuch eingetragen werden.

Aufgestellt:
Breitenbrunn, Regensburg, den 20.04.2020,
(nur Datum) geändert am 08.06.2020

Planung:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Der Marktrat des Marktes Breitenbrunn hat am _____ die vorstehende Begründung vom _____ zum Bebauungsplan vom _____ beschlossen.

Breitenbrunn, den .....

MARKT BREITENBRUNN

_____
Johann Lanzhammer
1. Bürgermeister

E. Anhang

Buch liegt im Naturraum Frankenalb

Für Landschaftspflanzungen sind nach Gesichtspunkten des Naturhaushaltes und des Artenschutzes folgende Gehölzarten geeignet:
(Quelle: Regierung der Oberpfalz, Höhere Naturschutzbehörde, Regensburg, Januar 1990)

Gehölzart		**Besondere Standortansprüche**			
Laubgehölze botanischer Name	Deutscher Name	feucht nass	trocken mager	meso-phil	warm
1. Ordnung					
Acer platanoides	Spitz-Ahorn			x	x
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn			x	
Betula pendula	Sand-Birke		x		
Fagus sylvatica	Rotbuche			x	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	x			
Populus alba	Silber-Pappel	x			x
Quercus petraea	Trauben-Eiche		x		x
Quercus robur	Stiel-Eiche		x	x	
Tilia cordata	Winter-Linde			x	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde			x	
Ulmus carpinifolia (minor)	Feld-Ulme			x	
Ulmus glabra	Berg-Ulme			x	x
2. Ordnung					
Acer campestre	Feld-Ahorn			x	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	x			
Carpinus betulus	Hainbuche			x	
Populus tremula	Zitter-Pappel			x	x
Prunus avium	Vogelkirsche		x		
Salix alba	Silber-Weide	x			
Salix fragilis	Bruch-Weide	x			
Sorbus torminalis	Elsbeere		x		x
3. Ordnung					
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel		x		x
Prunus padus	Traubenkirsche	x		x	
Prunus mahaleb	Steinweichsel		x		x
Pyrus communis	Holz-Birne		x		x
Salix caprea	Sal-Weide		x		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere		x		x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		x		

Gehölzart		**Besondere Standortansprüche**			
Laubgehölze botanischer Name	Deutscher Name	feucht nass	trocken mager	meso-phil	warm
Sträucher					
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze		x		x
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe		x	x	
Cornus mas	Kornelkirsche		x		x
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		x		x
Corylus avellana	Haselnuss			x	
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weissdorn		x		
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weissdorn		x		
Daphne mezereum	Seidelbast			x	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			x	x
Hedera helix	Efeu			x	
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster		x		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x	x	
Prunus spinosa	Schlehe		x		x
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere			x	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		x		x
Rhamnus frangula	Faulbaum	x			
Rhamnus saxatilis	Felsen-Kreuzdorn		x		x
Rosa arvensis	Kriechende Rose			x	
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose		x		x
Rosa gallica	Essig-Rose		x		x
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose		x		x
Rubus caesius	Kratzbeere	x			
Rubus fruticosus agg.	Brombeere		x	x	
Rubus idaeus	Himbeere			x	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	x			
Salix cinerea	Grau-Weide	x			
Salix purpurea	Purpur-Weide	x			
Salix triandra	Mandel-Weide	x			
Salix viminalis	Korb-Weide	x			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x	x	x
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder			x	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		x		x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x			
Nadelgehölze					
Abies alba	Weiß-Tanne			x	
Juniperus communis	Gewöhnlicher Wacholder		x		x
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer		x		x
Taxus baccata	Eibe			x	