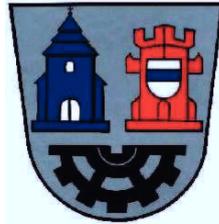


**Markt Wernberg-Köblitz**  
Landkreis Schwandorf  
Nürnberger Straße 124, 92553 Wernberg-Köblitz



**Bebauungsplan mit Grünordnung**

□ Industriegebiet

Wernberg-Köblitz

BA 4 □

**1. Änderung und Erweiterung**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 (8) BauGB

Entwurf: 08. Oktober 2013

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	2
2. Gesetzliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4	3
3.1 Änderungen	4
3.1.1 Innere Erschließung südliche Stichstraße	4
3.1.2 Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen	4
3.1.3 Bauhöhe	4
3.1.4 Immissionen/Emissionen	4
4. Erweiterung des Bebauungsplanes Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4	8
4.1 Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	9
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Erschließung	10
5. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange	11

## ZU E) HINWEISE DURCH TEXT

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungsplan

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

□ Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4 □ Landkreis Schwandorf

in der Fassung vom 08.10.2013

### 1. Planungsanlass

Der Markt Wernberg-Köblitz plant die 1. Änderung und Erweiterung des Industriegebietes BA 4 westlich von Wernberg-Köblitz.

Die geplante Erweiterung hat einen Umfang von 4,0 ha.

Die geplante Erweiterung des Industriegebietes fügt sich unmittelbar südlich an das bestehende □ Industriegebiet BA 4 □ an. Im Südwesten und im Südosten wird sie von land- und forstwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

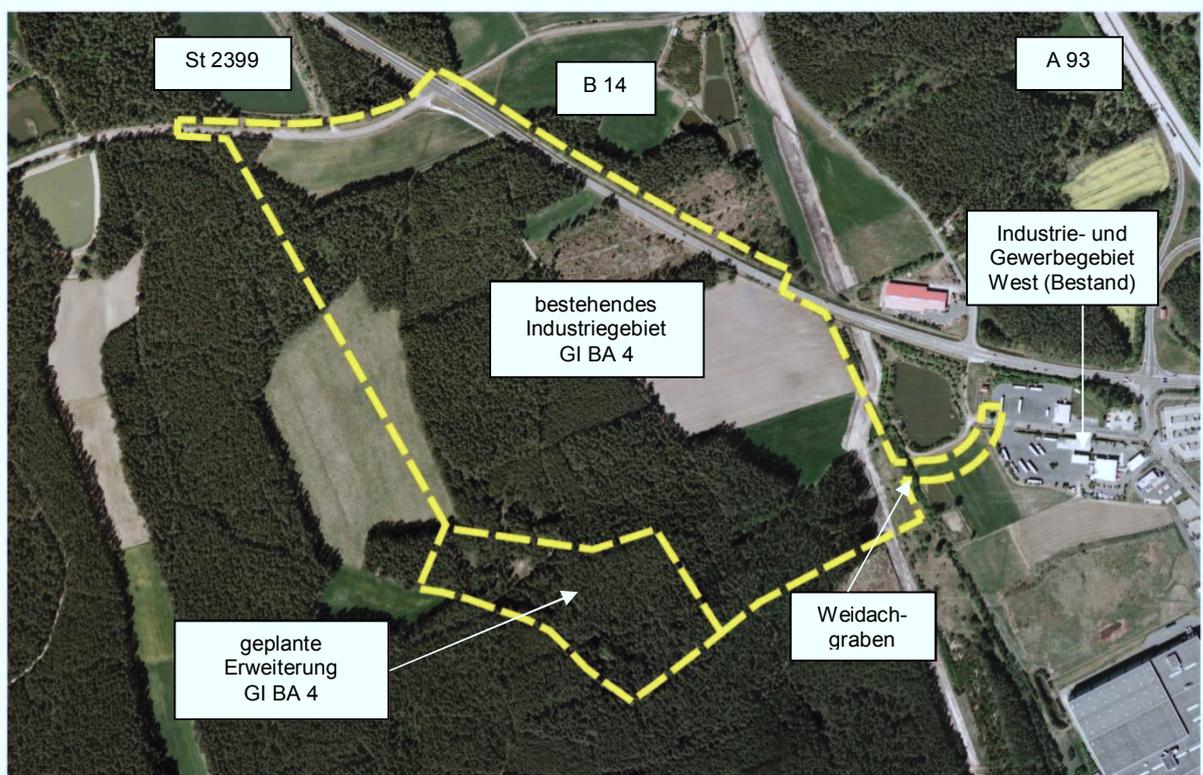


Abb. 1: Luftbild zum geplanten Industriegebiet (ohne Maßstab)

Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4  ist die Anfrage eines Projektentwicklers für Logistikunternehmen, welcher rechteckige Flächen grösser als 40.000 m<sup>2</sup> sucht, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, sowie die Anfrage eines High-Tech Unternehmens zur Kontaktlinsenherstellung, welches eine Fläche von 30.000 bis 40.000 m<sup>2</sup> sucht. Um diese zur Verfügung stellen zu können, ist beabsichtigt, das bereits mit einer Fläche von 29,5 ha rechtskräftig ausgewiesene Industriegebiet BA 4 um eine Fläche von ca. 4,0 ha im südlichen Anschluss an die bestehende Ausweisung zu erweitern sowie die Planung/Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in einigen wenigen Punkten zu ändern.

## 2. Gesetzliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, Eingriffsregelung und Umweltbericht stützt sich auf folgende rechtliche Regelungen in den jeweils neuesten rechtsverbindlichen Fassungen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- § 8a Bundesnaturschutzgesetz / Verhältnis zum Baurecht  
(1)  (3) Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren
- § 1a BauGB  Umweltschützende Belange in der Abwägung
- Satzungen des Marktes Wernberg-Köblitz

## 3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4  ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.06.2012 in Kraft getreten. Die Festsetzungen, Hinweise durch Text und Begründungen gelten weiterhin, werden jedoch in folgenden 4 Punkten geändert:

Hinweis: Die Endfassung der Begründung vom 15.05.2012 des rechtskräftigen Bebauungsplanes  GI BA 4  ist aus Gründen der Vollständigkeit mit jeweils eingetragenen gegenständlichem Änderungsvermerk Bestandteil dieser 1. Änderungssatzung.

### 3.1 Änderungen

#### 3.1.1 Innere Erschließung □ südliche Stichstraße

Die südliche Stichstraße entfällt. Der Einmündungsbereich der Stichstraße in die Haupteerschließungsstraße (Bgm.-Birkmüller-Straße) bleibt bestehen und dient als Grundstückszufahrt.

#### 3.1.2 Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Aufgrund des Wegfalls der Stichstraße entfällt auch die Anbindung des in Fortsetzung der Stichstraße nach Süden verlaufenden Wirtschaftsweges. Die Zufahrt zu den im Süden angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist jedoch durch weitere außerhalb des Geltungsbereichs liegende Wirtschaftswegen sichergestellt.

#### 3.1.3 Bauhöhe

Zulässig sind Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen bis 15,0 m Gebäudehöhe. Für die südlich der Bgm.-Birkmüller-Straße liegenden Teilflächen TF 5 und TF 6 ist eine Gebäudehöhe bis 17,0 m zulässig.

Hochregallager oder ähnliches sind bis 22,0 m Gebäudehöhe zulässig.

Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird ermittelt ab der mittleren Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Straße maßgebend für die Höhenbestimmung.

#### 3.1.4 Immissionen/Emissionen

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair Nr. 4088.5/2013-AS vom 23.05.2013 werden die Emissionskontingente unter Berücksichtigung eines Bestandschutzes für bereits vergebene Betriebsansiedelungsflächen wie folgt neu festgesetzt

*(Die schalltechnische Untersuchung umfasst bereits das gesamte □ Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4 □ einschließlich der zukünftig geplanten Erweiterungen des Baugebiets um ca. 15,6 ha.):*

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags

(6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

**Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen TF 1 - TF 10**  
 (nur Bereich 1. Änderung und Erweiterung um 15,6 ha)

Name	L <sub>EK</sub> Tag	L <sub>EK</sub> Nacht
TF 1	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 2	65 dB(A)	40 dB(A)
TF 3	63 dB(A)	37 dB(A)
TF 4	61 dB(A)	37 dB(A)
TF 5	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 6	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 7	66 dB(A)	46 dB(A)
TF 8	65 dB(A)	46 dB(A)
TF 9	62 dB(A)	41 dB(A)
TF 10	62 dB(A)	41 dB(A)

teilweise spätere Erweiterung  
 spätere Erweiterung

**Tabelle 2: Emissionskontingente der Teilflächen TF V1 - TF V7 (Bestand)**

Name	L <sub>EK</sub> Tag	L <sub>EK</sub> Nacht
TF V1	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V2	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V3	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V4	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V5	63 dB(A)	36 dB(A)
TF V6	66 dB(A)	38 dB(A)
TF V7	66 dB(A)	38 dB(A)

Für die kontingentierte Flächen "1. Änderung und Erweiterung" (nur TF 1 - TF 10) erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

**Tabelle 3: Maßgebliche Immissionspunkte und Zusatzkontingent für die Teilflächen TF 1 - TF 10 (Bereich 1. Änderung und Erweiterung)**

Sektor mit maßgeblichem Immissionspunkt		Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
5	IO 01 (WA) IO Fl.-Nr. 682/9 (WA)	6	7
6	IO 02 (WA)	5	0
8	IO 3 (AU) Immi 2 GI FNP (GI)	3	18

9	IO 4 (WA)	3	5
10	IO 5 (WA)	3	10
3	IO 6 (WA) IO 768/11 (WA)	0	0
11	IO 7 (WA) Immi 1 GI FNP (GI)	3	15
12	IO Fl.-Nr. 1050 (AU)	3	7
1	IO Kettnitzmühle (AU)	7	12
4	IO Fl.-Nr. 785 (Betriebsleiter, GE) IO Fl.-Nr. 716/3 (WA)	3	7
7	IO Fl.-Nr. 1787/1 (Betriebsleiter, GE) IO Fa. Conrad (Büro-Tag, SO)	7	11
2	Fl.-Nr. 778 (WA)	1	1

Für die kontingentierte Flächen "TF V1 □ TF V7" (Vergebene Flächen im Bereich [Bestand GI West BA 4]) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

**Tabelle 4: Zusatzkontingent für die Teilflächen TF V1 - TF V7  
 (= "Vergebene Flächen" im GI West BA 4)**

Sektor mit maßgeblichem Immissionspunkt		Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	IO 01 (WA)	6	15
B	IO 02 (WA)	5	7
E	IO 3 (AU)	16	26
F	IO 4 (WA)	10	13
G	IO 5 (WA)	10	18
H	IO 7 (WA)	12	22
I	IO Fl.-Nr. 1050 (AU)	5	16
K	IO Kettnitzmühle (AU)	6	17
L	IO Fl.-Nr. 785 (Betriebsleiter, GE)	2	13
C	IO FL.-Nr. 1787/1 (Betriebsleiter, GE)	8	19
D	IO Fa. Conrad (Büro, SO)	7	19

Für beide Teilflächengruppen gilt:

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$  zu ersetzen ist.
- Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm: 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissi-

onskontingent  $L_{ik}$  einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der als Industriegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.
- Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- Für zur Tagzeit (6-22 Uhr) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109; 1989-11 (z.B. Büro-, Besprechungs- oder Schulungsräume) ist der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm (v.a. Gewerbe- und Verkehrslärm) nach Maßgabe der vorgenannten Norm nachweislich sicherzustellen.

Es wird empfohlen, in stark Lärm beaufschlagten Bereichen die schutzbedürftigen Räume mit ausreichend bemessenen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung über die Fenster entbehrlich ist.

- Mit den Anträgen auf Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist vom Träger des jeweiligen Vorhabens ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, mit dem die Einhaltung der vorstehenden Schallschutzanforderungen belegt wird.

Auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Marktes Wernberg-Köblitz und der Immissionschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf verzichtet werden. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund von Art und Größe des geplanten Vorhabens auch ohne detaillierten rechnerischen Nachweis abgeschätzt werden kann, dass die vorstehenden Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten werden.

Hinweis:

- Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die ge-

nannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4088.5/2013-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 23.05.2013 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu können.

Zur Tagzeit ist die gewerbliche Nutzung aufgrund der Vorbelastung teilweise eingeschränkt. In der Nachtzeit ist die Nutzung aufgrund bestehender gewerblicher Nutzungen (im WA im Nordwesten Ausschöpfung durch bereits bestehende SO/GE/GI-Gebiete) weitergehend eingeschränkt. Bei Bauvorhaben müssen daher bereits im Planungsstadium schalltechnische Belange berücksichtigt werden.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Bundesstraße B 14 und der Autobahn BAB A 93 Weiden i.d. OPf. □ Regensburg geräuschbelastet. Die Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm Gewerbegebiete und Industriegebiete tags/nachts sind Anlage 4.1 (Tag) und Anlage 4.2 (Nacht) der schalltechnischen Untersuchung 4088.5/2013-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 23.05.2013 zu entnehmen.

#### **4. Erweiterung des Bebauungsplanes □ Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4 □**

Um zukünftig den Bedarf an Grundstücken für Großinvestoren decken zu können, beabsichtigt der Markt Wernberg-Köblitz den bestehenden Bebauungsplan □ Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4 □ in einem ersten Schritt um ca. 4 ha zu erweitern.

Die in der bestehenden Ausweisung noch zusammenhängend verfügbare Fläche südlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Bgm.-Birkmüller-Straße) mit ca. 11,9 ha ist für Großinvestoren nicht geeignet.

Da die Grundstücke Fl.-Nr. 576, 576/1 Gmkg. Oberköblitz und Fl.-Nr. 1018 Gmkg. Saltendorf erst im Jahr 2015 zu Verfügung stehen, umfasst die 1. Änderung und

Erweiterung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4" die Grundstücke Fl.-Nr. Fl.-Nr. 576/4, 577 (Teilfläche), 580 (Teilfläche), 581, 582, 582/3 und 582/4 (jeweils Gemarkung Oberköblitz), mit einer Bruttobaufläche von 4,0 ha.

#### **4.1. Flächennutzungsplan (FNP)**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom 30. Juni 2014 genehmigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als 1. Änderung und Erweiterung des seit 12.06.2012 rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4", da die Erweiterungsfläche direkt südlich an das GI BA 4 anschließt und über keine eigenen Erschließungseinrichtungen verfügt, sondern ausschließlich über die Erschließungseinrichtungen des GI BA 4 ver- und entsorgt wird.

#### **4.2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**

Die gesamte Erweiterung des GI-Gebietes liegt in der Gemarkung Oberköblitz und umfasst eine Brutto-Baufläche von ca. 4,0 ha. Bei einer GRZ von 0,8 beträgt die Netto-Baufläche ca. 3,2 ha.

Die geplante Erweiterung des Industriegebietes fügt sich unmittelbar südlich an das bestehende "Industriegebiet BA 4" an. Im Südwesten und im Südosten wird sie von land- und forstwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Brutto-Baufläche (gesamter Geltungsbereich und innere Ausgleichsfläche)	ca. 40.000 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen netto (Überbaubare Gewerbeflächen + Grünflächen etc. gewerblich)	ca. 40.000 m <sup>2</sup>

Gegenwärtig wird die Fläche überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Die Verteilung der einzelnen Flächen wird im Umweltbericht genauer dargestellt.

Der Bereich der geplanten Industriegebietserweiterung ist nach Norden bzw. Nordosten geneigt und liegt auf einer Höhe zwischen 396 m ü. NN im Süden und 392 m ü. NN im Nordwesten.

### **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Erschließung**

Die Erweiterungsfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4" als Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO - Baugrundstücke für Industriegebiete - ausgewiesen.

Die Erweiterungsfläche stellt ausschließlich eine Flächenerweiterung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4 südlich der Bgm.-Birkmüller-Straße ausgewiesenen Industriefläche dar. Die Erweiterungsfläche verfügt über keine eigenen Erschließungseinrichtungen, sondern wird ausschließlich über die Erschließungseinrichtungen (Straßen, Kanäle, Wasserleitung etc.) des GI BA 4 ver- und entsorgt.

Die Festsetzungen, Hinweise durch Text und Begründungen (siehe Anlage\*) für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4" gelten auch für die gegenständliche Erweiterungsfläche mit folgender Abweichung/Ergänzung:

Für die Erweiterungsfläche ist im Zusammenhang mit der bereits südlich der Bgm.-Birkmüller-Straße ausgewiesenen Industriefläche ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit dem Markt Wernberg-Köblitz abzustimmen und unter Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

\* Hinweis: Die Endfassung der Begründung vom 15.05.2012 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4" ist aus Gründen der Vollständigkeit mit jeweils eingetragenerm gegenständlichem Änderungsvermerk Bestandteil dieser 1. Änderungssatzung.

## **5. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange**

(Landschaftsarchitekt Blank, Pfreimd)

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Gestaltung und Anlage von Grün- bzw. Pflanzflächen (unter Angabe der Pflanzarten und -qualitäten) entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes sowie die Befestigungsart der Fahrbahnen bzw. Stellplätze darzustellen ist.

Aufgrund der Größe der Industriegebietserweiterung, der umfangreichen Beanspruchung von Waldflächen und der Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Einbindung des Industriegebiets sind die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belange von besonderer Bedeutung.

### *Allgemeine grünordnerische Festsetzungen*

Angesichts der umfassenden Beanspruchung des Schutzguts Boden ist es erforderlich, die Grundsätze des Bodenschutzes umzusetzen. Überall wo dies möglich ist, soll der gewachsene Bodenaufbau erhalten werden.

Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von Abständen zu Fahrbahnen dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Durch die Festsetzung eines Grünflächenanteils und eines flächenbezogenen Baumanteils soll in erheblichem Maße zur Durchgrünung des Industriegebiets beigetragen werden.

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich größerer Stellplatzflächen soll dem häufig monotonen Erscheinungsbild solcher Stellplatzbereiche entgegen gewirkt werden.

Die Begrünung von größeren Wand- und Dachflächen wird, um die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung zu minimieren, empfohlen.

### ***Besondere grünordnerische Festsetzungen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen***

Das im Zuge der Baugebietserschließung entstehende Grün erfüllt eine Reihe von Funktionen:

- Sicherung eines ortsgestalterisch und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils innerhalb des Industriegebiets
- visuelle Einbindung der Verkehrsflächen und der technischen Bauwerke in das Orts- und Landschaftsbild
- Abschirmung gegenüber störungsempfindlichen Nutzungsformen und Strukturen
- Verbesserung des Mikroklimas, Beitrag zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der typischen Faktoren des Stadtklimas
- Rückhalte- bzw. Versickerungsfläche für Oberflächenwasser
- Beitrag zur Lärm- und v.a. Staub- und Schadstofffilterung
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere
- Verminderung des Barriereeffekts hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren.

Die im bereits rechtskräftig ausgewiesenen Teil des Industriegebiets getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gelten weiterhin. Bei der nunmehr geplanten Erweiterung des Industriegebiets handelt es sich ausschließlich um private Flächen, so dass in diesem Bereich keine öffentlichen Grünflächen zum Tragen kommen. Die Randbereiche zum Talraum des Weidachgrabens sind unbeeinträchtigt zu erhalten.

Auch vorübergehende Beeinträchtigungen, wie Ablagerungen von Erdmaterial, regelmäßiges Befahren im Rahmen der Baumaßnahmen etc., sind hier unzulässig.

Aufgrund der weiterhin gegebenen Einbindung in Waldbestände ist die Festsetzung einer lagemäßig verbindlichen Randeingrünung an der West-, Süd- und Südostseite der Industriegebietserweiterung nicht erforderlich. Dementsprechend werden für den Erweiterungsbereich, da es sich ausschließlich um private Flächen handelt, lediglich flächenbezogene Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

Bedingt durch die Inanspruchnahme von Waldflächen sind umfangreiche Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich. Nach der naturschutzrechtlichen Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 30.960 m<sup>2</sup>. Die auf den Grundstücken durchzuführenden Maßnahmen sind in den grünordnerischen Festsetzungen im Einzelnen beschrieben (siehe nachfolgende Ausführungen). Die Maßnahmen lassen sich wie folgt begründen (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe grünordnerische Festsetzungen)

Nr. 1: Flur-Nr. 993 und 994 der Gemarkung Losau (2.242 m<sup>2</sup> und 5.461 m<sup>2</sup>)

Die beiden Grundstücke liegen südlich Schiltern.

Die Flur-Nr. 993 wird, soweit in die Kompensationsmaßnahmen einbezogen, als Grünland intensiv genutzt, die Flur-Nr. 994 als Acker (lediglich der östlichste Teil unterhalb der Hecke ist Grünland).

Ziel ist im Zuge der Kompensationsmaßnahmen eine zusätzliche Strukturaneicherung und Extensivierung der Nutzung.

Nr.2, 3: Flur-Nr. 1102 (Nr. 2, 9.000 m<sup>2</sup>) und 1107/1109 (Nr. 3, 18.972 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Oberköblitz

Die Flächen unterhalb Diebrunn liegen vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab. Durch die Lage im Talraum und innerhalb des Überschwemmungsbereichs besteht bei allen Flächen ein hohes Entwicklungspotenzial.

Flur-Nr. 1102 ist als Acker intensiv genutzt.

Die Grundstücke Flur-Nr. 1107 und 1109 werden als unmittelbar fließbegleitende Flächen derzeit intensiv als Grünland genutzt.

Geplant ist die Umwandlung der als Acker genutzten Flur-Nr. 1102 in extensives Grünland und auf allen Flächen die Erhöhung der Standortfeuchte durch Anlage flacher Mulden sowie weitere Aufwertung der Lebensraumqualitäten, u.a. durch die Anlage von Amphibienlaichgewässern und die Extensivierung der Grünlandnutzung.

Darüber hinaus wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Retentionsvolumen erhöht. Es wurden folgende Volumina ermittelt:

- Flur-Nr. 1102: ca. 718 m<sup>3</sup>
- Flur-Nr. 1107: ca. 690 m<sup>3</sup>
- Flur-Nr. 1109: ca. 1.625 m<sup>3</sup>

Damit kann mit den Maßnahmen ca. 3.030 m<sup>3</sup> zusätzlicher Hochwasser-Retentionsraum geschaffen werden.

Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Aufwertung ist eine Anrechnung mit Faktor 1,5 möglich.

### **Ausgleich der Waldflächenverluste**

Nach Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf im Rahmen der bisher größerflächig geplanten Erweiterung sollte es Ziel sein, mit den Kompensationsmaßnahmen wenigstens einen Teil der Waldflächenverluste auszugleichen. Auf den hier vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden, da sich die Flächen fachlich hierzu nicht oder nur bedingt eignen, keine Ersatzwaldbegründungen durchgeführt. Die Marktgemeinde Wernberg-Köblitz hält jedoch weitere potenzielle Ausgleichs-/Ersatzflächen vor, die im Rahmen zukünftiger Industriegebietserweiterungen herangezogen werden, so dass dort dann eine Ersatzwaldbegründung erfolgen kann.

Auf der Ausgleichs-Ersatzfläche 1 werden Hecken- und Feldgehölzpflanzungen durchgeführt, die z.T. die allgemeinen Wohlfahrtswirkungen von Waldflächen erfüllen können, wenngleich sie keinen Wald im Sinne des Bay. Waldgesetzes darstellen.

## **5.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen:**

### **5.1.1 Bodenschutz □ Schutz des Oberbodens**

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern oder anderweitig außerhalb des Industriegebiets sinnvoll zu verwerten.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im geplanten Industriegebiet gilt dies insbesondere für größere Grünflächen, vor allem in den Randbereichen der Parzellen, soweit nicht projektbedingt Geländeänderungen erforderlich sind.

#### 5.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

#### 5.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der Verkehrsgrünflächen der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum außer bei den Hauptausfahrten auf die übergeordneten Erschließungsstraßen auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

#### 5.1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

#### 5.1.5 Grünflächenanteil

Auf den privaten Grundstückspartellen sind mindestens 15 % der privaten Grundstücksfläche als Grünflächen auszubilden. Mindestens 5 % der privaten Grundstücksflächen, also mindestens 1/3 der privaten Grünfläche, ist mit Gehölzen oder ausdauernden Stauden zu bepflanzen. Zulässig bei den Gehölzpflanzungen sind auch Kleingehölze, soweit nicht für bestimmte Bereiche gesonderte Regelungen zur Gehölzartenauswahl getroffen werden.

#### 5.1.6 Baumanteil

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

#### 5.1.7 Freiflächengestaltungspläne

Zum Nachweis der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie zur Flächenbefestigung sind für alle Grundstückspartellen Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen, in denen detaillierte Angaben zu den Pflanzenarten und -qualitäten sowie den sonstigen, die Freiflächen betreffenden Festsetzungen enthalten sein müssen.

#### 5.1.8 Begrünung und Befestigung von Stellplätzen

Im Bereich von größeren PKW-Stellplätzen auf privaten Flächen ist pro 15 Stellplätze 1 Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Bäume können bei der grünordnerischen Festsetzung zum Baumanteil angerechnet werden.

Die Stellplätze sind durch Grünstreifen zu gliedern (alle max. 20 Stellplätze).

Auch Doppelreihen sind durch mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu gliedern.

#### 5.1.9 Begrünung von Wand- und Dachflächen

Die Begrünung größerer Fassaden ohne Öffnungen wird empfohlen. Ebenfalls empfohlen wird die Begrünung von Flachdächern, sofern nicht eine Nutzung der Sonnenenergie erfolgt (Sonnenkollektoren, Photovoltaik).

### 5.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen:

#### 5.2.1 Allgemeines

Im Industriegebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

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

Die Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen sind sukzessive mit der Erschließung und Bebauung des Industriegebiets durchzuführen.

#### 5.2.2.2 Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatflächen und den Pflanzungen der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind die heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu verwenden, die auch bei allen sonstigen Pflanzungen im Baugebiet empfohlen werden:

##### Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

#### Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Empfohlen für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten.

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- alle Gehölze mit gelben, roten oder zweifarbigen Laubtönen

Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind niederwüchsige Strauch-(zucht-)formen zulässig, wie

Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwergliguster
Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf'	Niedrige Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Bodendeckerrosen	

#### Mindestpflanzqualitäten:

##### Bäume:

- als Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen:  
H 3 x v.m.B. 14-16
- in geschlossenen Gehölzpflanzungen auch als Heister:  
Hei 2 x v.o.B. 100 □ 150
- Obstbäume: H ab 8 cm
- Sträucher:  
Str. 2 x v. 60 - 100

### 5.2.3 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

#### 5.2.3.1 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 993 und 994 der Gemarkung Losau (Maßnahmenfläche 2.242 m<sup>2</sup> und 5.461 m<sup>2</sup>)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

##### Flur-Nr. 993:

- Pflanzung von Streuobsthochstämmen bewährter, robuster Sorten
- Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung; regelmäßige Pflege erforderlich

Flur-Nr. 994:

- Pflanzung einer hangparallelen Heckenzeile, mindestens 2-3-reihig
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten
- Umwandlung des Ackers (Großteil der Fläche) in extensives Grünland; vollständiger Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung; regelmäßige Pflege erforderlich

5.2.3.2 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1102 und 1107 / 1109 der Gemarkung Oberköblitz (Maßnahmenfläche 9.000 m<sup>2</sup> und 18.972 m<sup>2</sup>)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Anlage flacher Mulden bis 60 cm unter Gelände, Abtransport des Aushubmaterials von der Fläche und sinnvolle externe Verwertung, insbesondere des Oberbodens; Vegetationsentwicklung durch Sukzession oder Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung (Feuchtstandorte!) unter Verwendung autochthonen Saatguts; die Mulden sind wie die übrigen Wiesenbereiche zu mähen (s.u.)
- Pflanzung von Kopfweiden (Setzstangen) an der Nord- und Westseite der Flur-Nr. 1102
- Abtrag des Oberbodens im Bereich der Flur-Nr. 1102 mit Abtransport und sinnvoller externer Verwertung; Vegetationsentwicklung durch Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung (Feuchtstandorte mager) unter Verwendung autochthonen Saatguts; die Bodenabtragsbereiche sind wie die übrigen Wiesenbereiche zu mähen (s.u.)
- Anlage von Amphibienlaichgewässern bis 1,20 m Tiefe, Entfernung des Aushubmaterials von der Fläche und sinnvolle externe Verwertung; vollständiger Verzicht auf Einsaaten
- Extensivierung des Wiesenbestandes und extensive Grünlandnutzung im Bereich der Mulden und Bodenabtragsbereiche; vollständiger Verzicht

auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; maximal 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung; regelmäßige Pflege erforderlich

Gegebenenfalls sind auf den Flächen zur weiteren Förderung des Entwicklungspotenzials zusätzliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden durchzuführen.

Bei allen Pflanzungen auf den Ausgleichs-/Ersatzflächen ist folgendes zwingend zu beachten:

- es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu verwenden
- bei den Hecken- und Feldgehölzpflanzungen gelten folgende Pflanzabstände:

1,0 - 1,5 m x 1,0 - 1,5 m

Pflanzqualität:

Str. 2 x v. o.B. 60-100

Hei. 2 x v. o.B. 100-150