

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



Bebauungsplan mit Grünordnung

„Industriegebiet
Wernberg-Köblitz
BA 4“

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 (8) BauGB

Endfassung: 15. Mai 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.1 Planungsanlass.....	2
1.2 Planungsziele.....	3
1.3 Standortwahl.....	4
1.3.1 Begründung des Standortes / Alternativen.....	4
1.3.2 Standortnachteile.....	5
1.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	8
1.5 Schutzgüter und Schutzbereiche.....	8
2. Gesetzliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	9
3. Städtebauliche Konzeption und Inhalte (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB).....	9
3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes.....	9
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3 Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre Nutzung.....	12
3.5 Einfriedungen, Stützmauern und Außenbeleuchtung.....	14
3.6 Werbeanlagen.....	14
3.7 Freileitungen und Leitungsrechte.....	15
3.8 Verkehrserschließung.....	19
3.9 Ver- und Entsorgung.....	20
3.10 Immissionen / Emissionen.....	22
3.11 Brandschutz.....	23
3.12 Freizeit und Erholung.....	23
3.13 Land- und Forstwirtschaft.....	23
3.14 Bodendenkmäler.....	23
3.15 Altlasten.....	24
4. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange.....	24
5. Hinweise zur Satzung.....	45
6. Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	46
7. Befreiungen.....	46
Verfahrensschema.....	47

ZU E) HINWEISE DURCH TEXT

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungsplan
"Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4"
Markt Wernberg-Köblitz, Landkreis Schwandorf
in der Fassung vom 15.05.2012

1. Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Planungsanlass

Der Markt Wernberg-Köblitz plant die Neuausweisung eines Industriegebietes westlich von Wernberg-Köblitz in einem Umfang von ca. 29,5 ha.

Das geplante Industriegebiet fügt sich an das bestehende „Industrie- und Gewerbegebiet West“ an und liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße B 14. Im Nordwesten wird es von der Abzweigung der Staatsstraße St 2399 nach Neunaigen begrenzt und im Osten grenzt es an den Weidachgraben.

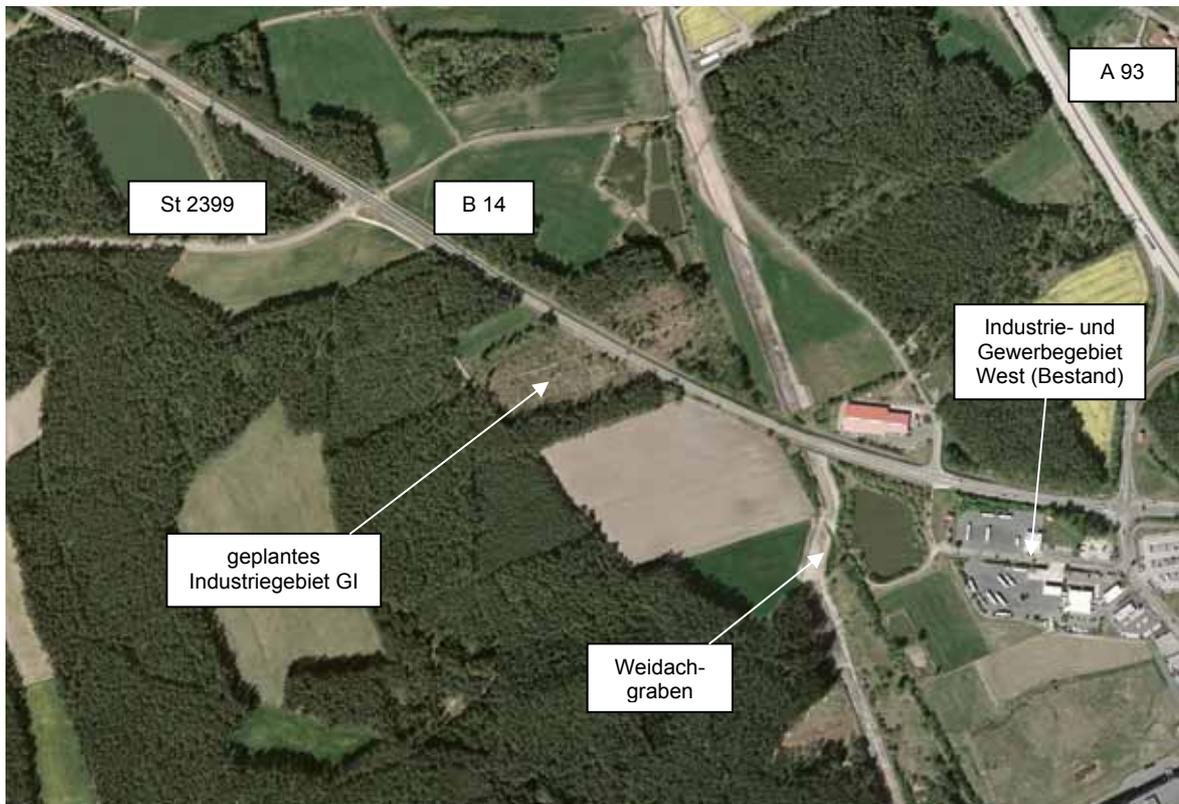


Abb. 1: Luftbild zum geplanten Industriegebiet (ohne Maßstab)

1.2. Planungsziele

Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2006** werden folgende planungsrelevante Ziele vorgegeben:

AI Kap. 1 Raumstrukturelle Entwicklung:

Das Plangebiet gehört lt. Strukturkarte zum `ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll`.

AI Kap. 4.1.1: `Es ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen und gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln`.

Der Markt Wernberg-Köblitz verfügt nur noch in sehr geringem Umfang über freie, gewerbliche Bauflächen. Gewerblich nutzbare Bauflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan stehen nur noch in einer Fläche von ca. 0,5 ha zur Verfügung (Flur-Nr. 1834/16 und 1834/17, Gemarkung Saltendorf). Darüber hinaus waren im früheren FNP keine gewerblich nutzbaren Flächen mehr ausgewiesen.

Um der weiter anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, auch im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Bundesautobahn A6 und des Autobahnkreuzes A6 / A 93 „Oberpfälzer Wald“, Rechnung zu tragen, plant die Marktgemeinde die Ausweisung eines neuen Industriegebietes unmittelbar südlich der B 14 zwischen der Staatsstraße St 2399 und dem Weidachgraben auf einer Fläche von ca. 29,5 ha.

Im aktuellen Flächennutzungsplan vom 28.07.2009 der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz ist das zu beplanende Gebiet bereits als „Industriegebiet“ (GI) ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nun die Baureife angestrebt.

In den letzten 17 Jahren wurden insgesamt ca. 60 ha Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen, so dass der Bedarf in der Größenordnung von ca. 3 ha pro Jahr liegt. Für den projizierten Geltungszeitraum der aktuellen FNP-Fortschreibung von 15 Jahren würde sich damit ein rechnerischer Bedarf von ca. 45 ha ergeben, was deutlich höher ist als die zur Ausweisung geplanten 29,5 ha.

Darüber hinaus wird der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz im Teilraumgutachten zur A6 eine Schwerpunktfunktion als Standort für Logistik und für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes mit hohen logistischen Anforderungen zugewiesen. In diesem Zusammenhang wird dem Markt die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen empfohlen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Standortqualitäten der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz seit der Fertigstellung der Autobahn A6 und des Autobahnkreuzes A6 / A 93 „Oberpfälzer Wald“ im Jahr 2008 noch weiter verbessert haben.

Aus diesen Gründen ist der Umfang der geplanten Neuausweisung als angemessen anzusehen.

1.3 Standortwahl

1.3.1 Begründung des Standortes / Alternativen

Nach reiflicher Überlegung und ausführlicher Prüfung aller vorhandenen alternativen Möglichkeiten hat sich der Markt Wernberg-Köblitz dazu entschlossen, das Industriegebiet am geplanten Standort, westlich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes West, zu errichten. Alle vermeintlichen Alternativen (z.B. ein Standort südlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes) offenbarten sich nach eingehender Prüfung als entweder nicht sinnvoll, nur mit erheblichem Aufwand oder überhaupt nicht realisierbar.

Nach der Festlegung des LEP B VI 1.1 von 2006 soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und Neubauf Flächen wie z. B. die Ausweisung weiterer industriell bzw. gewerblich nutzbarer Flächen sollen aus städtebaulichen und funktionalen Gründen möglichst im Bereich des Hauptortes erfolgen.

Eine Ausweisung östlich der Autobahn A 93 ist in diesem Fall aus verschiedenen Gründen ungünstig bzw. nicht möglich (Topographie, vorhandene Wohnsiedlungen, Überschwemmungsbereiche, ungünstige Verkehrsanbindung u. a.).

Die Bereiche südlich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes West wären aus Gründen des Immissions- und Naturschutzes für weitere Flächenausweisungen sicherlich gut geeignet. Eine Anbindung an die bestehende Haupterschließungsstraße ist jedoch nur bedingt möglich, da diese bereits heute überlastet ist.

Es müsste eine neue Verkehrsanbindung entweder über den westlichen Bereich erfolgen, was erhebliche Eingriffe in den dortigen Waldbestand auslösen würde, oder im Osten über die SAD 25 mit Schaffung einer neuen Anbindung südlich des Wohngebiets Fischberg an die Bundesstraße B 14. Darüber hinaus zeichnet sich ab, dass die dortigen Grundstücksflächen in absehbarer Zeit nicht erworben werden können.

Sinnvoll ist infolgedessen nur ein Standort westlich der A 93. Dadurch wird nicht nur eine Anbindung an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet West, sondern auch eine Bündelung des zu erwartenden LKW-Verkehrs erreicht.

Der nunmehr geplante Standort unmittelbar südlich der B 14 östlich der Abzweigung der Staatsstraße St 2399 und westlich des Weidachgrabens stellt sich deshalb, unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte, als der geeignetste Standort heraus.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch einfach und auf kurzem Wege unabhängig von der überlasteten Klaus-Conrad-Straße zu erschließen. Deshalb wurde dieser Standort auch vom Staatlichen Bauamt in einem Vorgespräch ausdrücklich begrüßt. Das Ziel der Konzentration der Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist mit dem gewählten Standort in vollem Umfang gegeben.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes kann mit vertretbarem Aufwand gesichert werden. Auch aus immissionsschutztechnischer Sicht ist das Gebiet unproblematisch.

1.3.2 Standortnachteile

Die Nachteile des geplanten Industriestandortes werden von der Marktgemeinde als durchaus gegeben angesehen.

Das auszuweisende Gebiet lag ursprünglich in der Schutzzone des Naturparks „Oberpfälzer Wald“. Der Markt Wernberg-Köblitz hat deshalb für die betroffenen Grundstücksflächen eine Änderung der Naturpark-Verordnung beantragt. Der Kreistag hat diesen Antrag inzwischen bewilligt und das geplante Gebiet per Beschluss vom 21.12.2009 aus der Schutzzone zurückgenommen.

Ein weiterer, nicht unerheblicher Standortnachteil besteht darin, dass das Gebiet laut gültigem und rechtsverbindlichem Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) gegenwärtig noch im Bereich des Vorranggebietes für Wasserversorgung T 08 und somit im Zustrom des Grundwassers zu den drei Wernberg-Köblitzer Brunnen (I, II und III) liegt, was zwangsläufig zu einer nicht unerheblichen Einschränkung für die gewerbliche Nutzung am geplanten Standort führen kann.

Zur Beweissicherung und laufenden Überwachung der Grundwasserqualität im Einzugsbereich der gemeindlichen Wasserversorgung und im Vorranggebiet Trinkwasser T 08 des Regionalplans Oberpfalz Nord wurde eine hydrogeologische Stellungnahme für das Gebiet verfasst. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden wurden insgesamt 4 Grundwassermessstellen mit einer Tiefe von 15 – 35 m errichtet. Die Auswertung der Ergebnisse dieser Grundwassermessstellen wurde am 30.11.2011 zwischen dem Hydrogeologen und dem Wasserwirtschaftsamt besprochen.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden hat bei diesem Termin vorgeschlagen zu prüfen, ob künftig die Wasserversorgung des Marktes nur mehr auf die Brunnen III und IV gestützt werden könne.

Zu Brunnen I wurde ohnehin bereits beschlossen, dass dieser kurzfristig aufgegeben werden solle (Beschluss vom 21. Juli 2009). Die bisherigen Überlegungen zielten darauf ab, künftig die Wasserversorgung aus den Brunnen II, III und IV sicherzustellen (Beschluss vom 21. Juli 2009).

Bereits in der Sitzung am 12. Juli 2011 wurde darauf hingewiesen, dass sich der Brunnen II mit seiner weiteren Schutzzone immer auf das geplante, neue Industriegebiet auswirken wird. Dies wurde grundsätzlich auch durch die neu gebauten Grundwassermessstellen und die daraus erfolgte Stichtagsmessung bei einer Entnahmemenge von jährlich je 200.000 m³ aus Brunnen II und III bestätigt.

Der Brunnen II ist derzeit stillgelegt, aber noch nicht in wasserwirtschaftlicher Hinsicht rückgebaut.

Brunnen III liefert derzeit 23 l/s Wasser. Ausgelegt war dieser Brunnen ursprünglich auf 30 l/s. Künftig soll der Brunnen wieder auf diese Entnahmekapazität ausgebaut werden. Bei einer täglichen Betriebszeit von 12 Stunden könnten damit jährlich bis zu 475.000 m³ Wasser gefördert werden, was auch in einem „Havariefall“ im Brunnen IV die Versorgung des Gemeindegebietes sicherstellen würde. Insofern bestünden aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken, die künftige Wasserversorgung nur mehr aus den Brunnen III und IV sicherzustellen.

Brunnen IV wird derzeit mit ca. 25 l/s betrieben; maximal wäre eine Entnahme von rund 40 l/s möglich, womit auch damit die Möglichkeit besteht, den gesamten Bedarf an Wasser aus diesem Brunnen abzudecken, wenn der Brunnen III außer Betrieb wäre oder saniert bzw. erneuert werden müsste. Der Bescheid für eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von 590.000 m³/a für den Brunnen IV wurde inzwischen erteilt.

Auch dann, wenn der Markt künftig „nur“ noch auf die Brunnen III und IV setzt, besteht dennoch Versorgungssicherheit, da das Grundwasser aus zwei unterschiedlichen Anströmrichtungen bezogen wird. Um aber im „Havariefall“ gerüstet zu sein, wird gemeinsam mit dem Hydrogeologen und dem Wasserwirtschaftsamt überlegt, den Brunnen II neu an einem Standort zwischen Brunnen III und IV zu errichten.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 13.12.2011 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Um Einflüsse des künftigen Industriegebietes auf die gemeindliche Wasserversorgung, insbesondere auf die Brunnen zu minimieren, verzichtet der Markt Wernberg-Köblitz künftig auf die Brunnenstandorte I und II. Dies bedeutet, dass auch der Brunnen II (zumindest am jetzigen Standort) nicht mehr in Betrieb genommen, sondern auf Dauer aufgegeben wird.“

Aus Gründen der Versorgungssicherheit, insbesondere im Falle einer möglichen Außerbetriebsetzung eines der beiden verbleibenden Brunnen III und IV (z.B. wegen Regenerationsmaßnahmen) soll mittelfristig ein drittes Standbein geschaffen werden. Dies kann entweder über einen weiteren Brunnen zwischen den jetzigen Brunnen III und IV oder durch eine Verbundlösung mit dem Zweckverband Neunaigen – Kemnath oder der Stadt Schnaittenbach geschehen.“

Mit dem Beschluss, die zukünftige Trinkwasserversorgung nicht mehr auf die bestehenden Brunnen I und II zu stützen, trägt die Gemeinde der geplanten Entwicklung Rechnung.

Die umfangreiche Neuordnung der Wasserversorgung des Marktes hat zur Folge, dass sich der Einzugsbereich der gemeindlichen Wasserversorgung aus dem Geltungsbereich des künftigen Industriegebietes heraus verlagert. Darüber hinaus wird die Ausweisung eines neuen Wasserschutzgebietes beantragt, weshalb auch die Aufrechterhaltung der ausgewiesenen Vorrangfläche nicht mehr erforderlich ist.

Das heißt, aus wasserschutzrechtlicher Sicht sind für das künftige Industriegebiet keine erheblichen Einschränkungen und Auflagen mehr nötig und auch der vom Wasserwirtschaftsamt Weiden, im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, geforderte Ausschluss konkurrierender Nutzungen kann deshalb aufgehoben werden.

Somit wären die größten Standortnachteile ausgeräumt.

Die Auswirkungen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die Umweltprüfung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden im Umweltbericht genauer dargestellt.

1.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Das „Industriegebiet“ (GI) ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 28.07.2009 der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz bereits als „Industriegebiet“ ausgewiesen. Es ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplanes) erforderlich.

1.5 Schutzgüter und Schutzbereiche

Bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (im Anhang) inkl. der Anwendung der Eingriffsregelung verwiesen.

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. Städtebauliche Konzeption und Inhalte (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB)

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Oberköblitz und Saltendorf und umfasst eine Bruttobaufläche von ca. 29,5 ha. Die Netto-Gewerbefläche beträgt ca. 22,8 ha.

Das geplante Industriegebiet fügt sich an das bestehende „Industrie- und Gewerbegebiet West“ an und liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße B 14. Im Nordwesten wird es von der Abzweigung der Staatsstraße St 2399 nach Neunai- gen begrenzt und im Osten grenzt es an den Weidachgraben an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Wernberg-Köblitz bereits als Industriegebiet ausgewiesen ist, beinhaltet die Flurstücke mit folgenden Nummern:

574 (Weg), 575 (Weg, Teilfläche), 576 (Teilfläche), 576/1 (Teilfläche), 578, 579, 580, 581 (Teilfläche), 582/2, 583, 583/1, 583/2, 584, 585, 586, 587, 1769 (Weg, Teilfläche), 1770 (Teilfläche), 1780 (Teilfläche), 1781, 1782 (Teilfläche), 1783/1

(Weidachgraben, Teilfläche), 573 (St 2399, Teilfläche), 739 (B 14, Teilfläche), 791 (Anwandweg), 792 (Teilfläche), 790 (Teilfläche)

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bruttobaufläche (gesamter Geltungsbereich inkl. Regenrückhalt und innere Ausgleichsfläche)	ca. 295.000 m ²
Gewerbeflächen netto (Überbaubare Gewerbeflächen + Grünflächen gewerblich)	ca. 228.000 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 30.700 m ²
Regenrückhaltebecken	ca. 5.100 m ²
Verkehrsflächen	ca. 31.200 m ²

Anteilsberechnung für den Geltungsbereich Industriegebiet:

Bruttobaufläche:	100,0 %
Anteil der Netto Gewerbeflächen:	77,3 %
Anteil Verkehrsflächen:	10,6 %
Anteil öffentliche Grünflächen und RRB:	12,1 %

Gegenwärtig wird die Fläche überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die Verteilung der einzelnen Flächen wird im Umweltbericht genauer dargestellt.

Die mittlere Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt bei ca. 389 m ü. NN und fällt von Süden nach Norden hin zur B 14 von ca. 394 m ü. NN auf 386 m ü. NN ab.

In West-Ost-Richtung verläuft eine Hapterschließungsstraße durch das künftige Industriegebiet. Diese Erschließungsstraße, beginnend an der Staatsstraße St 2399, schließt im Osten mit einem neu zu errichtendem Teilstück an die bestehende „Keplerstraße“ an, über die eine Ausfahrt auf die B14 möglich ist.

Das geplante Teilstück zwischen der bestehenden „Keplerstraße“ und dem zukünftigen Industriegebiet verläuft über die Flurstücke mit folgenden Nummern:

1777 (Teilfläche), 1783 (Weidachgraben, Teilfläche), 1784/5 (Teilfläche), 1807/1 (Teilfläche), 1807/3 (Teilfläche).

Bei der Planung des neuen Industriegebietes wurde auf eine vorzeitige Parzellierung des Baugebietes verzichtet, so dass für zukünftige Investoren größtmögliche Flexibilität in ihrer Wahl bezüglich Lage und Größe der Bauparzellen besteht.

Im Osten des Baugebietes ist eine Grünfläche vorgesehen, die ein Regenrückhaltebecken beinhaltet. Ein weiteres Regenrückhaltebecken ist im Westen des Baugebietes geplant, an der Einmündung der St 2399 in die B 14.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ als Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO – Baugrundstücke für Industriegebiete - ausgewiesen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung (gem. § 19 BauNVO) wird mit einer GRZ von 0,80 festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Baumassenzahl (BauNVO, § 21) wird mit 10,0 festgesetzt und gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstücks zulässig sind.

3.3 Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen

Bauhöhe:

Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig, Hochregallager oder ähnliches bis zu einer Gebäudehöhe von 22,0 m.

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.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.

Gebäudelänge:

Eine Gebäudelänge von über 50 m ist zulässig, soweit die zulässige GRZ nicht überschritten wird (§ 22 BauNVO).

Dächer:

Zugelassen sind Sattel- oder (versetzte) Pultdächer und Sheddächer bis max. 36° Dachneigung.

Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Dacheindeckung:

Farbe: sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz-, und Grautöne sind zulässig.

Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:

Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollte darauf geachtet werden, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

Unterkellerungen:

Unterkellerungen sind wasserdicht als „Weiße Wannen“ auszuführen.

3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Bauverbotszone:

Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) und Art. 23 BayStrWG besteht entlang der B 14 und der Staatsstraße 2399 eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 15,0 m vom Fahrbahnrand der Bundes- / Staatsstraße einzuhalten. Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtne-

risch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden, Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ($h \geq 1,0$ m) sind jedoch nicht zulässig.

Die Verlegung von öffentlichen Kanälen zur Entsorgung des Industriegebietes ist in der Bauverbotszone vorbehaltlich der Gestattung der Straßenbaubehörde zulässig.

Baubeschränkungszone:

Innerhalb der 40-Meter Baubeschränkungszone (gem. FStrG) entlang der B 14 und (gem. BayStrWG) der Staatsstraße 2399 sind bauliche Anlagen vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig.

Straßengrundstück B 14 / St 2399:

Das Straßengrundstück der B 14 / St 2399 darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden. Mit Einzelbäumen ist überdies ein Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der B 14 / St 2399 einzuhalten.

Sichtflächen:

An den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Bundes-/ Staatsstraße müssen nach beiden Richtungen bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 200 m entlang der Bundes-/ Staatsstraße und von 10 m entlang der Erschließungsstraße gewährleistet sein. (RAS-K-1).

Sichtdreiecke müssen von jeglichen (auch genehmigungs- und anzeigefreien) baulichen Anlagen, Einfriedungen, Pflanzungen und Lagerung von Gegenständen, die die Fahrbahnoberfläche beider Straßen um mehr als 0,80 m überragen, freigehalten werden. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtdreiecken nicht abgestellt werden.

An Grundstücksausfahrten müssen nach beiden Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 30 m, gemessen von der Mitte des Geh- und Radweges bzw. der Fahrbahn bis 3,0 m innerhalb der Grundstücksgrenze gewährleistet sein.

Die Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Grundstück auf die Er-

schließungsstraße ausfahren wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3.5 Einfriedungen, Stützmauern und Außenbeleuchtung

Stützmauern:

Geländebedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen sollen amphibienfreundlich gestaltet werden. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,20 m, ohne Sockel und mit einem unteren Zaunansatz von mindestens 10 cm über der Bodenfläche.

Einfriedungen entlang der Bundesstraße B14 oder Staatsstraße 2399 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig, sie sind jedoch mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür- bzw. Toröffnungen auszuführen.

Mit Rücksicht auf die Wirkung des Industriegebietes entlang der Ortszufahrt auf der B 14 wird empfohlen, geplante Einfriedungen möglichst hinter die Grundstückseingrünung (Blickrichtung jeweils von der Straße) zu legen.

Außenbeleuchtung:

Außenbeleuchtungen und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Industriegebiet ansässige Betriebe auf dem Betriebsgrundstück.

Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach FStrG dar.

Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße 2399 und der B14 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf den Straßenverkehr störend auswirken.

Werbepylone sind, vorbehaltlich des § 33 StVO und einer jeweils im Einzelfall erforderlichen Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Schwandorf – untere Verkehrsbehörde bis zu einer Höhe von 25,0 m zulässig.

Zulässig sind außerdem:

- Werbefahnen
- Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25% der jeweiligen Fassadenfläche)
- maximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundstück (Größe max. 3 x 5 m, Höhe max. 5 m)

Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Schwandorf.

3.7 Freileitungen und Leitungsrechte

Allgemeine Hinweise

Neben den in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Leitungen können weitere, untergeordnete Leitungen im Plangebiet oder unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verlaufen.

Über die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. bislang nicht bekannten Leitungen sind vor dem Beginn der Bauarbeiten bei den Leitungsträgern ausreichende aktuelle Informationen zum Trassenverlauf bzw. zu ggf. einzuhaltenen Schutzabständen einzuholen. Es muss nach den Vorgaben des jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers verfahren werden, soweit von diesem entsprechende Anforderungen gestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitungen müssen bei Bauausführungen, welche die Lage der Trassen berühren, in Abstimmung mit dem Leitungsträger und auf Kosten des Bauherren durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert oder ggf. verlegt werden. Der exakte Verlauf und der Umfang des tatsächlichen Bestandes sind bei Erdarbeiten im näheren Umfeld der Leitungstrassen durch Fest-

stellung vor Ort und auf Grundlage von im Vorfeld der Maßnahmen erfolgten Leitungstrassenauskünften zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Unterirdische Gas-, Elektrizitäts- und Wasserleitungen

Baumstandorte sind so auszuwählen, dass ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Gas-, Elektrizitäts- und Wasserleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten insbesondere im Falle von Störungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorgaben des Merkblattes über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Gastransport GmbH).

Alle geplanten Maßnahmen im Nährungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Leitungen sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen erfolgte auf Grundlage der Bestandsunterlagen nach bestem Wissen. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus beziehen sich Lagemerkmale der Leitungen auf den Verlegungszeitpunkt.

Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Daher wird angeraten, im Rahmen von Vorhaben im Bereich der Leitungen die genaue Lage vor Ort festzustellen.

Freileitungen sind, mit Ausnahme der unten aufgeführten Freileitung, unzulässig.

Leitungsrecht 1:

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht 1 für eine oberirdische 380-kV-Freileitung im Bereich des GI sichert das Recht für die TenneT TSO GmbH, auf der hierfür festgesetzten Fläche eine oberirdische Starkstromleitung zu betreiben.

Jeweils 40,0 m beiderseits der Leitungssachse sind - unbeschadet sonstiger Festsetzungen nach diesem Bebauungsplan - bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die die Funktion der Leitung beeinträchtigen könnten, nur in Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH zulässig.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren sind deshalb alle Bauvorhaben (Straßen, Gebäude, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste etc.) innerhalb der Leitungsschutzzone der 380-kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hierzu sind die einzelnen +/- Ebenen (Oberkante der Bodenplatten, Straßen- und Fußpunkthöhen) in m. ü. NN mitzuteilen. Bezugspunkt ist der Erdaustritt in der Mitte des Gittermastes Nr. 67 der 380-kV-Freileitung mit einer Höhe von 386,90 m. ü. NN.

Außerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsschutzzone ist die festgesetzte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Zeltaufbauten, Fahnenmaste, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zur Höchstspannungsleitung separat mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müssen.

Um die Standsicherheit des Gittermastes Nr. 67 nicht zu gefährden, dürfen im Mastenschutzbereich (25,00 m Radius um den Mittelpunkt) keine Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, zulässig.

Außerhalb der Leitungsschutzzone mit je 40 m beiderseits der Leitungssachse ist die Aufforstung von Bäumen ohne Höheneinschränkung möglich. Hier ist die spätere Ausladung der Baumkronen zu beachten, die nicht in die Schutzzone ragen dürfen.

Grundsätzlich darf in der Leitungsschutzzone weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind solche Veränderungen des Geländes unvermeidbar, so ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich.

Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sowie Freiflächenanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der vorhandenen

Maste und Leiterseile zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschkumpen von Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für witterungs- und naturbedingte Schäden wird keine Haftung übernommen.

An der Hochspannungsfreileitung können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und –betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. durch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zum Maststandort Nr. 67 weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit der Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Der Einsatz von Hebewerken, Ladekränen, Autokränen oder sonstigen großen Baumaschinen ist frühzeitig mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen.

Der Standort der Kräne und sonstiger Baumaschinen ist so zu wählen, dass der Drehkreis der Geräte und Maschinen außerhalb der markierten Leitungsschutzzone liegt.

Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe der Höchstspannungsleitung wird ausdrücklich hingewiesen.

Leitungsrecht 2:

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht 2 für eine Gasleitung im Bereich des GI sichert das Recht für die Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Gastransport GmbH), auf der hierfür festgesetzten Fläche eine unterirdische Mitteldruckgasleitung und eine Steuerleitung zu betreiben.

Zur Durchführung von Unterhaltsmaßnahmen ist das Betreten, Befahren und Aufgraben des Grundstücks zu gestatten.

Änderungen des Geländenniveaus – z.B. durch die Anlage von Mulden und Seigen – im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Leitungsschutzstreifens (Gesamtbreite 14,0 m) sind nicht gestattet. Geplante landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenso wie alle übrigen Vorhaben im Schutzstreifen nur nach vorheriger Abstimmung und gegebenenfalls nur unter Aufsicht der Open Grid Europe GmbH erlaubt.

3.8 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung:

Die überörtliche Anbindung des Industriegebietes erfolgt in Ost-West-Richtung über die Bundesstraße B14 bzw. die Bundesautobahn A6 (Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald) sowie in Nord-Süd-Richtung über die Bundesautobahn A93 - Anschlussstelle Wernberg-Köblitz.

Die Hauptzufahrt und -abfahrt zum Industriegebiet erfolgt über die B14 und die Staatsstraße 2399. Zu diesem Zweck wird sowohl in der B14 als auch in der St 2399 nach Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach eine Linksabbiegespur angebaut. Eine weitere Abfahrt zur B14 kann über die geplante Anbindung der Keplerstraße im bestehenden „Industrie- und Gewerbegebiet West“ erfolgen.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Industriegebietes erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende Haupteerschließungsstraße in Ost-West-Richtung sowie durch weitere interne Erschließungsstraßen.

Unmittelbare Zufahrten von der Bundes- bzw. Staatsstraße zu den Baugrundstücken und / oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zur Bundes- bzw. Staatsstraße sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten.

Geplante Ausbaubreite der Haupteerschließungsstraße (West-Ost):

Bankett Süd:	1,50 m
Fahrbahn:	7,50 m
Grünstreifen:	2,50 m
<u>gemeinsamer Geh- und Radweg:</u>	<u>2,50 m</u>
Gesamtbreite öffentlicher Raum:	14,00 m

Private Verkehrsflächen:

Fahrbahnen:

Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken können asphaltiert werden. Es wird jedoch empfohlen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.

Pkw-Stellplätze:

Es wird empfohlen, Pkw-Stellplätze mittels wassergebundener Decke, Schotterterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

Jeder Betrieb hat für Kunden und Personal ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem separat ausgewiesenen Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Für die Berechnung der Anzahl von Stellplätzen ist die gemeindliche Stellplatzsatzung des Marktes Wernberg-Köblitz zugrunde zu legen.

3.9 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der E.ON Netz GmbH.

Gasversorgung:

Die Gasversorgung des Baugebietes erfolgt durch die E.ON Bayern AG (ehemals E.ON Gastransport GmbH).

Wasserversorgung:

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Wernberg-Köblitz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser:

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in die gemeindliche Kanalisation einzuleiten. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Wernberg-Köblitz.

Wegen der hohen Grundwasserstände und der damit verbundenen geringeren Kanaltiefe (Kanaltiefe z. T. nur 2,0 m) sind Keller und tiefer liegende Gebäude mit einer Hebeanlage auszustatten.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle in zwei Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Weidachgraben eingeleitet. Das Volumen der Regenrückhaltebecken wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden dimensioniert. Für die Einleitung in den Weidachgraben ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter **Entwässerungsplan** vorzulegen.

Im Grundrissplan sind darzustellen:

- die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- die Entwässerung von befestigten Flächen
- die Lage von Revisionsschächten bzw. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken:

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist erlaubt. Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Rasengittersteine oder Betonsteine) werden empfohlen.

Auf den Baugrundstücken ist bei Bedarf 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.

3.10 Immissionen / Emissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung Nr. 4088.2/2012-AS vom 02.03.2012 des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet 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 geringfügig 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 schallschutztechnische 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 Beiblatts 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 40088.02.2012-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 02.03.2012 zu entnehmen.

Emissionen:

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB A93 und der B14 sowie der St 2399, ebenso gegenüber dem Markt Wernberg-Köblitz, können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und aus Emissionen aus dem Bestand und Betrieb der BAB A93, der B14 und der St 2399 geltend gemacht werden.

3.11 Brandschutz:

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes (z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten.

Im Baugebiet wird vom Markt Wernberg-Köblitz ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt.

Für Einzelobjekte mit höherer Brandlast ist der notwendige Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz individuell zu ermitteln und ggf. durch entsprechend dimensionierte Löschwasserbehälter sicherzustellen.

3.12 Freizeit und Erholung

Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, so wie auch die betroffenen Flächen, haben keinen Erholungswert im Sinne der Schutzverordnung. Das Landschaftsbild wird deshalb nur geringfügig beeinträchtigt.

Hierzu wird auch auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

3.13 Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet oder liegt brach. Die bestehenden Wegeanbindungen und Zufahrten zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen bleiben weitgehend erhalten oder werden wieder hergestellt.

Soweit Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches an das Baugrundstück angrenzen, sind die in einem Abstand von weniger als 25 Metern zur Grundstücksgrenze befindlichen Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) vor Schäden durch umfallende Bäume zu sichern.

Forstwirtschaftliche Interessen bleiben im Rahmen des Verfahrens unberührt.

3.14 Bodendenkmäler

Laut amtlicher Karten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens keine Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei dem Bauvorhaben dennoch Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegt dies der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG. Diese müssen un-

verzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Regensburg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

3.15 Altlasten:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

4. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange

(Planungsbüro Rembold, Nabburg)

Mit den Bauvorlagen ist ein **Freiflächengestaltungsplan** vorzulegen, in dem die Gestaltung und Anlage von Grün- bzw. Pflanzflächen entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes sowie die Befestigungsart der Fahrbahnen bzw. Stellplätze dargestellt wird.

Aufgrund der Größe des Industriegebiets, 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.

Um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Zuge der Einzelgenehmigung von Vorhaben sicherzustellen, sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

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.

Soweit bei der Querung des Talraums des Weidachgrabens Durchlässe errichtet werden, sind diese amphibiengerecht auszubilden.

Einer aufgeständerten Variante mit mehr oder weniger freien Querungsmöglichkeiten für Tierarten ist aus naturschutzfachlicher Sicht der Vorzug zu geben.

Besondere grünordnerische Festsetzungen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen

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

- Sicherung eines ortsgestalterisch und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils innerhalb des Industriegebiets
- visuelle Einbindung des Straßenkörpers 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.

Entlang der HAUPTerschließungsstraße ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt.

Bachbegleitende Gehölzbestände am Weidachgraben sind, soweit sie nicht von der Querung der Erschließungsstraße betroffen sind, zu erhalten. Im Südosten des Geltungsbereichs existieren Feuchtflächen, die außer in dem Bereich der Straßenquerung nicht überbaut werden, sondern erhalten und durch die Anlage von Mulden und Amphibienlaichgewässern aufgewertet werden sollen (Minimierungsmaßnahmen). Abgrabungen im Bereich der Gasleitung und des Steuerkabels sind nicht zulässig bzw. ggf. mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Am Nord- und Nordwestrand des Industriegebiets zur B 14 und St 2399 hin ist eine lockere Bepflanzung vor allem mit Einzelbäumen sowie abschnittsweise Hecken festgesetzt. Damit bleibt das Industriegebiet in gewissem Rahmen von außen einsehbar, was für bestimmte Betriebe mit erforderlicher Außenwirkung sinnvoll ist.

Andererseits kann eine qualitativ hochwertige Eingrünung des Industriegebiets erreicht werden. Die Umsetzung ist in Freiflächengestaltungsplänen im Einzelnen nachzuweisen.

Aufgrund der möglichen zukünftigen Gebietserweiterungen in südliche Richtung und der überwiegend angrenzenden Waldbestockung werden auf den privaten Grünflächen am Südrand des Industriegebiets keine verbindlichen grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Bedingt durch die erhebliche Inanspruchnahme von Waldflächen sind umfangreiche Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erforderlich. Nach der naturschutzrechtlichen Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 171.773 m². Die auf den Grundstücken durchzuführenden Maßnahmen sind in den grünordnerischen Festsetzungen im Einzelnen beschrieben. Die Maßnahmen lassen sich wie folgt begründen (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe grünordnerische Festsetzungen)

- Nr. 1: Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 2392 der Gemarkung SALTENDORF (25.155 m²)
- nördlicher Teil als Grünland genutzt: Bachöffnung (derzeit verrohrter Oberlauf des Döllnitzbachs), Grünlandextensivierung, Heckenpflanzung

- südlicher Teil Acker: Heckenpflanzungen, Umwandlung in möglichst extensives Grünland

Mit den Maßnahmen kann in einem bereits relativ strukturreichen Landschaftsraum eine erhebliche Verbesserung der Lebensraumqualitäten erreicht werden.

- Nr. 2: Flur-Nr. 765 und 777/3 der Gemarkung Saltendorf (4.300 m²)
- Flur-Nr. 765: Aufforstung mit Laubwald sinnvoll, da bereits Waldbestände anschließen: Ausgleich für projektbedingten Waldflächenverlust (derzeit Grünland)
 - Flur-Nr. 777/3: Erhalt der vorhandenen Gehölze, Grünlandextensivierung, Pflanzung Streuobsthochstämme als fachlich sinnvolle Maßnahmen (derzeit Grünland)
- Nr. 3: Flur-Nr. 1859 der Gemarkung Saltendorf (33.861 m²)
- derzeitiger Bestand Grünland; aufgrund der umliegenden Waldbestände Aufforstung sinnvoll zum Ausgleich der vorhabensbedingten Waldflächenverluste; Aufforstung als Laubwald, um möglichst hochwertige Lebensräume zu schaffen
- Nr. 4: Flur-Nr. 730 der Gemarkung Oberköblitz (8.576 m²)
derzeitiger Bestand Acker;
- westlicher Teil: Pflanzung eines Feldgehölzes (Waldcharakter) zur Kompensation der Waldflächenverluste durch das geplante Industriegebiet auf der überwiegenden Maßnahmenfläche;
 - östlicher Teil: Grünlandextensivierung und Pflanzung von Wildobsthochstämmen als fachlich sinnvolle Maßnahmen
- Nr. 5: Flur-Nr. 783 der Gemarkung Oberköblitz (5.412 m²)
- Mit der Umwandlung des derzeitigen Ackers in möglichst extensives Grünland und Anlage von Mulden und Seigen sollen Lebensraumstrukturen etabliert werden, wie sie in den Feuchtbereichen und Tälern westlich Wernberg-Köblitz ursprünglich weit verbreitet waren. In erster Linie sollen die Lebensräume des Kiebitz als Leitart stabilisiert werden, um

die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher auszu-schließen.

- Nr. 6: Flur-Nr. 535/1 der Gemarkung Oberköblitz (8.346 m²)
- Mit der geplanten Entsiegelung einer asphaltierten Straße und Über-lassen der natürlichen Sukzession in relativer Nähe zum Eingriffsort wird ein echter Ausgleich im Sinne des Gesetzes geleistet. Langfristig wird sich auf den Flächen Wald entwickeln, so dass zum Ausgleich des projektbedingten Waldflächenverlustes beigetragen wird.
- Nr. 7: Flur-Nr. 537/3 der Gemarkung Oberköblitz (5.478 m²)
- Wie die Maßnahme Nr. 5 dient auch diese Kompensationsfläche in erster Linie der Stabilisierung von Feuchtlebensraumgesellschaften und der Verminderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Hinblick auf den Kiebitz.
- Nr. 8: Flur-Nr. 420 der Gemarkung Neunaigen (11.540 m²; Anrechnung mit Faktor 1,5 = 17.310 m²)
- Mit der Renaturierung eines ca. 500 m langen Abschnitts des Feisten-bachs einschließlich der Durchführung aufwertender Maßnahmen im Talraum kann ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung von Lebens-raumstrukturen sowie des Retentionsvermögens geleistet werden. Au-ßerdem wird zur Umsetzung der Ziele der Wasserrahmen-Richtlinie bei-getragen. Aufgrund der besonders hohen ökologischen Wirksamkeit ist eine Anrechnung mit Faktor 1,5 möglich.
- Nr. 9: Flur-Nr. 211 der Gemarkung Wernberg (20.974 m² anrechenbare Flä-
che; Anrechnung mit Faktor 1,5 = 31.461 m²)
- Bereits vor einigen Jahren wurde im nördlichsten Teil des Grund-
stücks ein Bodenabtrag bis zu einer Mächtigkeit von 1,0 m durchge-
führt. Die Flächen haben sich aus ökologischer Sicht sehr gut entwickelt
(Vorkommen von Rote Liste-Arten wie Berg-Sandglöckchen, mehrere
Heuschreckenarten). Es haben sich magere Flächen entwickelt, die bei
Hochwasser überflutet werden und dementsprechend das Retentions-
vermögen erheblich verbessern.

Diese Maßnahmen sollen auf der gesamten Fläche außer den Randbereichen zu den Gehölzbeständen, nämlich der im Grundstück liegenden Hecke sowie des Bereichs der einzelnen älteren Stieleiche, ausgedehnt werden. Die bereits durchgeführten Maßnahmen können als Ausgleichs-/ Ersatzflächen angesetzt werden, da diese bisher nicht zum Ausgleich herangezogen wurden.

Aufgrund der zu erwartenden besonders hohen ökologischen Wirksamkeit kann auch diese Maßnahme bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung mit Faktor 1,5 angerechnet werden.

- Nr. 10: Flur-Nr. 633/9 und 639 der Gemarkung Wernberg (11.219 m²; Anrechnung mit Faktor 0,7 = 7.853 m²);
- Nr. 11: Flur-Nr. 1603 der Gemarkung Oberköblitz (4.742 m²; Anrechnung mit Faktor 0,8 = 3.794 m²);
- Nr. 12: Flur-Nr. 221, 224, 228 und 229 der Gemarkung Deindorf (27.640 m²; Anrechnung mit Faktor 0,7 = 19.348 m²)

- Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind Kompensationsmaßnahmen in Wäldern explizit möglich. In den 3 Maßnahmenbereichen ist eine Erhöhung des Laubholzanteils auf 70 bis 80 % in praktisch reinen Nadelholzwäldern geplant. Dies kann entsprechend prozentual angerechnet werden. Im vorliegenden Fall wird Rotbuche bzw. Rotbuche mit Eiche bzw. Schwarzerle mit Esche und Bergahorn nach einer starken Bestandsauflichtung durch Pflanzung eingebracht und der angestrebte Laubholzanteil durch entsprechende Bestandspflege über längere Zeiträume umgesetzt. Dabei ist es ggf. erforderlich, Nadelholzverjüngung im Rahmen der Pflege zu beseitigen. Die Maßnahmen werden unter fachlicher Begleitung durch die Forstverwaltung umgesetzt. Oberstes Ziel der Pflegemaßnahmen ist die Sicherstellung des angestrebten Laubholzanteils.

Ausgleich der Waldflächenverluste

Nach Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf muss es Ziel sein, mit den Kompensationsmaßnahmen einen Teil der Waldflächenverluste auszugleichen. Folgende Kompensationsmaßnahmen dienen der Neuschaffung von Wald und waldähnlichen Beständen:

- Nr. 2: Flur-Nr. 765 der Gemarkung Saltendorf	1.500 m ²
- Nr. 3: Flur-Nr. 1859 der Gemarkung Saltendorf	33.861 m ²
- Nr. 4: Flur-Nr. 730 der Gemarkung Wernberg (Teilfläche)	6.500 m ²
- Nr. 6: Flur-Nr. 535/1 der Gemarkung Oberköblitz	<u>8.346 m²</u>
	50.207 m ²

Damit kann zumindest ein Teil (ca. ¼ bis 1/3 der Waldflächenverluste kompensiert werden.

Darüber hinaus werden (Maßnahmen 10 bis 12) auf 43.421 m² bestehendem Wald verbessernde Maßnahmen im Hinblick auf die Erhöhung der Laubholzanteile durchgeführt und damit die betroffenen Waldbestände langfristig stabilisiert.

4.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen:

4.1.1 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 Industrie-

gebiet gilt dies insbesondere für größere Grünflächen, vor allem in den Randbereichen der Parzellen.

4.1.2 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.

4.1.3 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.

4.1.4 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.

4.1.5 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.

4.1.6 Baumanteil

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 1000 m² Grundstücksfläche 1 Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Soweit in den Randbereichen des Industriegebiets eine Randeingrünung planlich festgesetzt ist, werden die dort gepflanzten Bäume hierbei nicht angerechnet.

Um eine gewisse öffentliche Wirksamkeit zu erreichen, sind bei den an den untergeordneten Erschließungsstraßen liegenden Parzellen (keine Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen) mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume im Parzellenrandbereich zur öffentlichen Erschließungsstraße zu pflanzen.

4.1.7 Freiflächengestaltungspläne

Zum Nachweis der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie zur Flächenbefestigung sind für alle Grundstücksparzellen 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.

4.1.8 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.

4.1.9 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).

4.1.10 Amphibiengerechte Durchlässe

Im Bereich des Querungsbauwerks am Weidachgraben sind Durchlässe, soweit diese errichtet werden, amphibiengerecht zu gestalten (ohne Leiteinrichtungen).

4.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen:

4.2.1 Allgemeines

Im Industriegebiet sind auf öffentlichen und 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 geschlossenen 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.

4.2.2 Begrünungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Bestandserhalt und zur Eingriffsminderung

4.2.2.1 Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und Wendeanlagen

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind im Bereich der öffentlichen Haupterschließungsstraße und der Wendeanlagen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

4.2.2.2 Gestaltung und Bepflanzung der Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereichs

Die Regenrückhaltebecken im Nordosten und Westen des Geltungsbereichs sind als Erdbecken anzulegen und möglichst naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

4.2.2.3 Erhalt von bachbegleitenden Gehölzbeständen am Weidachgraben

Die vorhandenen Begleitgehölze entlang des Weidachgrabens sind, soweit sie nicht in den Bereich der geplanten Straßenanbindung fallen, zu erhalten. Eine Pflege im Rahmen der Trassenpflege der Freileitungen ist zulässig.

4.2.2.4 Erhalt der Feuchtflächen im Südosten und Durchführung aufwertender Maßnahmen

Die planlich entsprechend gekennzeichnete Feuchtfläche im Südosten des Geltungsbereichs ist als solche zu erhalten. Zur Aufwertung der Lebensraumfunktionen und zur Eingriffsminderung und –kompensation für indirekte Beeinträchtigungen und Überbauung der nördlich angrenzenden Flächen (durch Errichtung einer Erschließungsstraße) sind auf mindestens 40 % der Fläche Mulden zur Erhöhung der Standortfeuchte (bis 0,30 m Tiefe) und Amphibienlaichgewässer (1,20 m Mindesttiefe) fachgerecht anzulegen. Der Aushub ist von der Fläche abzufahren.

Die Ausführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen oder durch eine ökologische Fachbauleitung zu begleiten.

Eine Abgrabung im Bereich der bestehenden Gasleitung und des Steuerkabels ist nicht zulässig. Die Maßnahmen sind vor der Ausführung mit der E.ON Ruhrgas abzustimmen.

4.2.2.5 Pflanzmaßnahmen am Nord- und Nordwestrand des Industriegebiets zu B 14 und St 2399

Zu den beiden übergeordneten Erschließungsstraßen sind gemäß den planlichen Festsetzungen überwiegend Baumpflanzungen in abschnittsweise Wechsel mit geschlossenen Gehölzgruppen heimischer und standortgerechter Arten der Gehölzauswahlliste auf den mindestens 7,0 m breiten privaten Grünsteifen zu pflanzen. Die Umsetzung ist in den Freiflächengestaltungsplänen nachzuweisen.

Eine möglichst vielfältige Gestaltung ist zu berücksichtigen.

4.2.2.6 Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Bei den planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen und den Pflanzungen der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind die heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu verwenden, die auch bei allen sonstigen Pflanzungen im Baugebiet empfohlen werden (bei den Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen sind auch Sorten dieser Arten zulässig):

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 pyraeaster	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

4.2.3 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

4.2.3.1 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 2392 der Gemarkung Saltendorf (25.155 m²)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

südlicher Teil (derzeitige Nutzung Acker)

- Pflanzung von 2 hangparallelen Heckenzeilen aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten (Baumanteil mindestens 15 %)
Breite der Hecken: im Mittel 5 m

Gehölzarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	10%
Tilia cordata	Winter-Linde	10%
Malus sylvestris	Wild-Apfel	10%
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	15%
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	15%
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10%
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	10%
Prunus spinosa	Schlehe	20%

Pflanzgrößen: Bäume Hei 2 x v. 100 - 150
Sträucher Str. 2 x v. 60 - 100

- Umwandlung des Ackers in möglichst extensives Grünland, Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor 1. Juli, 2. Mahd ca. Mitte September)

nördlicher Teil (derzeitige Nutzung Intensivgrünland)

- Öffnung des verrohrten Oberlaufbereichs des Döllnitzbachs, naturnaher Verlauf mit differenzierter Quer- und Längsprofilgestaltung
- abschnittsweise Bepflanzung des Bachs mit Schwarzerlen (Initialbepflanzung), Hei 2 x v. 150-200, ca. 20 Stück

- Extensivierung des Grünlandbestandes: Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor 1. Juli, 2. Mahd ca. Mitte September)
- an der nördlichen Grundstücksgrenze Pflanzung von Heckenabschnitten aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten (mit Arten der Feuchtlebensräume) zur zusätzlichen Strukturbereicherung
Breite der Hecke: im Mittel 5 m

Gehölzarten:

Fraxinus excelsior	Esche	10%
Quercus robur	Stiel-Eiche	10%
Carpinus betulus	Hainbuche	10%
Corylus avellana	Haselnuß	20%
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	20%
Rhamnus frangula	Faulbaum	10%
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	20%

Pflanzgrößen: Bäume Hei 2 x v. 100-150
Sträucher Str. 2 x v. 60-100

4.2.3.2 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 765 (Teilfläche ca. 1.500 m²) und 777/3 (2.800 m²) der Gemarkung Saltendorf

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Flur-Nr. 765 (Teilfläche ca. 1.500 m²)

- Aufforstung von Laubwald mit Leitarten Stieleiche und Hainbuche (detaillierter Pflanzverband in Abstimmung mit der Forstverwaltung)

Flur-Nr. 777/3 (ca. 2.800 m² anrechenbare Fläche)

- Pflanzung einer Streuobstwiese aus Hochstämmen bewährter, robuster Sorten und Extensivierung des Grünlandbestandes: Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor 1. Juli, 2. Mahd ca. Mitte September)

- vollständiger Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände im südlichen Randbereich des Grundstücks (der bereits gehölzbestandene Bereich ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Maßnahmenfläche)
- Beseitigung sämtlicher Ablagerungen wie Verbundsteinpflaster, Grün- gut etc. sowie der Holzhütte

4.2.3.3 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1859 der Gemarkung Saltendorf (33.861 m²)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Aufforstung von Laubwald auf dem bestehenden Intensivgrünland mit den Leitarten Stieleiche und Hainbuche, Beimischung von Edellaubhölzern; Ausbildung eines typischen gestuften Waldmantels an der West-

seite aus Bäumen und Sträuchern; detaillierter Pflanzverband in Abstimmung mit der Forstverwaltung; Berücksichtigung eines untergeordneten Anteils (< 1/3 der Fläche) an Sukzessionsflächen

4.2.3.4 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 730 der Gemarkung Oberköblitz (8.576 m²)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung eines Feldgehölzes im westlichen Grundstücksteil aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit hoher Randlinienwirkung
- übrige Flächen Umwandlung in extensives Grünland; Pflege und Bewirtschaftung ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor 1. Juli, 2. Mahd ca. Mitte September); auf der Fläche Pflanzung von Wildobstbäumen (Wildapfel, Wildbirne) aus autochthoner Herkunft.

4.2.3.5 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 783 der Gemarkung Oberköblitz (5.412 m²)

Folgende Maßnahmen sind vorwiegend zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen des Kiebitzes durchzuführen:

- Umwandlung des derzeitigen Ackers in extensives Grünland; Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor 1. Juli, 2. Mahd ca. Mitte September)
- Anlage von Mulden und flachen Seigen auf mindestens 30 % der Fläche zur Erhöhung der Kleinreliefierung und der Standortfeuchte zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten für den Kiebitz; dabei v. a. Entnahme von Oberboden (Entfernung von der Fläche) und dadurch bedingte Ausmagerung der Flächen mit der Folge weniger dichten Aufwuchses
- Durchführung einer Vorlandabgrabung im Bereich des angrenzenden Baches (bis zu einer Tiefe von 0,4 m)

4.2.3.6 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 535/1 der Gemarkung Oberköblitz (8346 m²)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- vollständiger Rückbau der Asphaltschicht der bestehenden Straße und weitestgehend der Frostschutz- und Tragschicht
- Sukzession auf dem anstehenden, vergleichsweise nährstoffarmen Untergrund ohne Oberbodenandeckung; aufgrund der umgebenden Waldbestockung Waldentwicklung, aufgrund der nährstoffarmen Standortbedingungen voraussichtlich relativ langsam mit naturschutzfachlich relevanten Übergangsstadien (zusätzliche Strukturbereicherung innerhalb des geschlossenen Waldes)

Die Ausführung der Baumaßnahmen ist vor Beginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen. Hierbei aus wasserwirtschaftlicher Sicht

ggf. getroffene Vorgaben (z.B. Verwendung biologisch abbaubarer Schmierstoffe) sind zwingend zu beachten.

4.2.3.7 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 537/3 der Gemarkung Oberköblitz (5.478 m²)

Folgende Maßnahmen sind vorwiegend zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen des Kiebitz durchzuführen:

- Umwandlung des derzeitigen Ackers in möglichst extensives Grünland; Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor 1. Juli, 2. Mahd ca. Mitte September)
- Durchführung einer Vorlandabgrabung im Bereich des angrenzenden Baches (bis 0,4 m Tiefe)
- Anlage von Mulden und flachen Seigen auf mindestens 30 % der Fläche zur Erhöhung der Kleinreliefierung und der Standortfeuchte zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten für den Kiebitz; dabei v. a. Entnahme von Oberboden (Entfernung von der Fläche) und dadurch bedingte Ausmagerung der Flächen mit der Folge weniger dichten Aufwuchses

Die Ausführung der Baumaßnahmen ist vor Beginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen. Hierbei aus wasserwirtschaftlicher Sicht ggf. getroffene Vorgaben (z.B. Verwendung biologisch abbaubarer Schmierstoffe) sind zwingend zu beachten.

4.2.3.8 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 420 der Gemarkung Neunaigen (11.540 m², Anrechnung mit Faktor 1,5 = 17.310 m² anrechenbare Fläche)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Renaturierung des Feistenbachs mit differenzierter Quer- und Längsprofilgestaltung am Südufer, z. T. Verlegung in die Kompensati

- onsfläche; Erstellung eines Detailkonzepts im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags
- abschnittsweise Bepflanzung des Bachs mit Schwarzerlen (Initialbepflanzung)
 - auf der Fläche Anlage flacher Mulden und Seigen bis 40 cm unter derzeitigem Gelände zur Erhöhung der Standortfeuchte und der Strukturvielfalt; darüber hinaus Anlage von Amphibienlaichgewässern mit einer Mindesttiefe von 1,20 m und flachen Ufern; Entfernung des Aushubmaterials von der Fläche; Einsaat einer Standort angepassten Saatgutmischung aus autochthoner Herkunft, möglichst 1-malige Herbstmahd, zumindest Pflege in 2-3-jährigem Abstand zur Offenhaltung; dabei Belassen von Feuchtgehölzen auf Teilflächen;
 - Detailplanung und wasserrechtlicher Antrag erforderlich

Die Ausführung der Baumaßnahmen ist vor Beginn mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen. Hierbei aus wasserwirtschaftlicher Sicht ggf. getroffene Vorgaben (z.B. Verwendung biologisch abbaubarer Schmierstoffe) sind zwingend zu beachten.

4.2.3.9 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 211 der Gemarkung Wernberg (22.409 m² Maßnahmenfläche ca. 22.974 m², Anrechnung mit Faktor 1,5 = 31.461 m² anrechenbare Fläche)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Abtrag des Oberbodens und eines Teil des Unterbodens in einer Stärke von ca. 1,0 m analog den im nördlichsten Teil der Fläche bereits durchgeführten Maßnahmen; Berücksichtigung einer möglichst vielfältigen Kleinreliefierung zur Etablierung unterschiedlicher Standortausprägung; dabei Anlage von Mulden; Anbindung der Abgrabungsbereiche an die Naab (Überlaufschwelle bei Hochwasser); Vegetationsausbildung durch Sukzession ohne Einsaaten; Entwicklung durch gelenkte Sukzession unter Berücksichtigung von Naturschutzaspekten.
Verzicht auf Einsaaten und Bepflanzung; durch die Maßnahme Verbesserung des Retentionsvermögens und der Lebensraumqualitäten für

Pflanzen und Tiere mit Standorten unterschiedlicher Feuchte und Trophie und hoher Dynamik (siehe bereits durchgeführter Teil mit Vorkommen von Rote Liste Arten); ein Bereich im Norden (Fläche ca. 500 m²) wird von dem Geländeabtrag großzügig ausgenommen; die in diesem Bereich vorhandene Stieleiche wird einschließlich eines Umfeldes von ca. 15 m erhalten; sanfter Übergang zu den Abgrabungsbereichen (flache Böschungen, Neigung max. 1:2); diese Fläche sowie der Bereich um die ebenfalls auszunehmende Hecke werden nicht zur Maßnahmenfläche gerechnet.

4.2.3.10 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 633/9 und 639 der Gemarkung Wernberg (11.219 m², Anrechnung mit Faktor 0,7 = 7.853 m² anrechenbare Fläche)

Grundlegender Bestandsumbau von einem praktisch reinen Nadelholzbestand (Kiefer mit Fichte) zu einem Mischwald mit 70 % Laubholzanteil:

- erhebliche Bestandsauflichtung durch Entnahme der älteren Bäume; Bestockungsgrad ca. 50 %
- Unterpflanzung mit Rotbuche und an den Rändern Stieleiche; am Westrand der Flur-Nr. 639 Belassen bzw. Förderung eines lichten Waldrandes (magere Stellen!)
- Zäunung der Fläche
- Bestandsentwicklungspflege über mindestens 20 Jahre, dabei Entnahme von Nadelholzjungwuchs, in Teilbereichen mit dichtem Nadelholzjungwuchs bereits im Zuge der Unterpflanzung, um den angestrebten Laubholzanteil sicher zu stellen
- Durchführung unter Leitung Forstverwaltung

4.2.3.11 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1603 der Gemarkung Oberköblitz (4.743 m², Anrechnung mit Faktor 0,8 = 3.794 m² anrechenbare Fläche)

Grundlegender Bestandsumbau von einem praktisch reinen Nadelholzbestand zu einem Mischwald mit 80 % Laubholzanteil:

- erhebliche Bestandsauflichtung durch Entnahme der älteren Bäume; Bestockungsgrad ca. 50 %
- Unterpflanzung mit Schwarzerlen am Bach sowie Bergahorn und Esche auf den Hängen
- Zäunung der Fläche
- Bestandsentwicklungspflege über mindestens 20 Jahre, dabei ggf. Entnahme von Nadelholzjungwuchs, um den angestrebten Laubholzanteil sicher zu stellen
- Durchführung unter Leitung Forstverwaltung

4.2.3.12 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 221, 224, 228 und 229 der Gemarkung Deindorf (27.640 m² x Faktor 0,7 = 19.348 m² anrechenbare Fläche)

Grundlegender Bestandsumbau von einem praktisch reinen Nadelholzbestand zu einem Mischwald mit 70 % Laubholzanteil:

- erhebliche Bestandsauflichtung durch Entnahme der älteren Bäume; Bestockungsgrad ca. 50 %
- Unterpflanzung mit Rotbuche
- Zäunung der Flächen
- Bestandsentwicklungspflege über mindestens 20 Jahre, dabei ggf. Entnahme von Nadelholzjungwuchs, in Teilbereichen mit dichtem Nadelholzjungwuchs bereits im Zuge der Unterpflanzung, um den angestrebten Laubholzanteil sicher zu stellen
- Durchführung unter Leitung Forstverwaltung

5. Hinweise

- 5.1 Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Dazu wird ein Geländenivellement angeraten.
- 5.2 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarerem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 5.3 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 und § 63 Wasserhaushaltsgesetz, Stand Mai 2010) ist besondere Sorgfalt geboten.
- 5.4 Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerbe-recht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
- 5.5 Es ist davon auszugehen, dass zeitweise hohe Grundwasserstände auftreten. Es wird deshalb dringend empfohlen, Unterkellerungen aus wasserdich-tem Beton (Weiße Wanne) auszuführen sowie alle notwendigen Vorkehrun-gen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.
- 5.6 Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäu-deöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen.
- 5.7 Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverord-nung) zu beachten.
- 5.8 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unver-züglich das Landratsamt Schwandorf – Team 610 – Wasserrecht und Bo-denschutz zu verständigen.
- 5.9 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden aus-drücklich empfohlen.
- 5.10 Der Einbau von Zisternen zur Pflege der gärtnerisch angelegten Flächen wird empfohlen.
- 5.11 Ausdrücklich empfohlen werden außerdem extensiv begrünte Flachdächer, da sich diese günstig auf die Regenwasserspeicherung bzw. –ableitung und das Gebäude- bzw. Raumklima auswirken.
- 5.12 Bauvorhaben sind im Genehmigungsverfahren auch naturschutzfachlich und -rechtlich zu überprüfen.

- 5.13 Bei der Ansiedlung ist zu beachten, dass keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen in dem Planungsgebiet entstehen dürfen, die den Verkehr auf den angrenzenden Straßen beeinträchtigen könnten.
- 5.14 Vor Beginn der Baumaßnahmen ist mit dem Ameisenschutzverein wegen der Umsiedlung von Ameisennestern Kontakt aufzunehmen.
- 5.15 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.
- 5.16 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicher zu stellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes erforderlich.

7. Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung des Marktes Wernberg-Köblitz vom Landratsamt Schwandorf erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

Bebauungsplan mit Grünordnung

Verfahren

- 1) **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)
am 28.04.2010 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung
- 2) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
mit öffentlicher Bekanntmachung am 31.01.2011
vom 10.02.2011 bis 11.03.2011
- 3) **Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden
und Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB)
lt. Anschreiben vom 09.02.2011; Abgabeendtermin am 25.03.2011
- 4) **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
am 17.05.2011
- 5) **erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
am 13.12.2011
- 6) **Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
mit öffentlicher Bekanntmachung am 08.03.2012
vom 21.03.2012 bis 23.04.2012
- 7) **Beteiligung der betroffenen Behörden
und Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB)
lt. Anschreiben vom 15.03.2012; Abgabeendtermin am 23.04.2012
- 8) **Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB)
am 15.05.2012
- 9) **Anzeige** (§ 10 Abs. 3 BauGB)
beim Landratsamt Schwandorf am 17. Mai 2012
- 10) **Schlussbekanntmachung – Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
am 12. Juni 2012 amtlich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft
getreten.

Wernberg-Köblitz, 16. Juni 2012

.....
Butz, 1. Bürgermeister