

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „GE Massenricht“



Stadt Hirschau
Landkreis Amberg-Weizsach

**Begründung mit Umweltbericht
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

- Entwurf vom 03.03.2021 -

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT
Fuggerstraße 9a D-92224 Amberg

Telefon 09621 / 6000 57

Telefax 09621 / 6000 58

Email: sl@loesch-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht.....	3
2	Beschreibung des Planungsgebietes	3
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
4	Lärmschutz.....	7
5	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
B	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	12
C	KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANE- RISCHER SICHT.....	13
1	Textliche Festsetzungen	13
2	Örtliche Bauvorschriften	16
3	Textliche Hinweise.....	17
4	Eingriffsregelung	19
D	UMWELTBERICHT	23
1	Einleitung	23
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands	28
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	33
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz.....	39
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen.....	39
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
7	Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	42
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
	Quellen- und Literaturverzeichnis	44

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Am 07.10.2020 hat die Stadt Hirschau die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet GE Massenricht“ beschlossen. Ziel ist es, einem ortsansässigen privaten Vorhabensträger die Erweiterung seines Schreinereibetriebes in Massenricht zu ermöglichen. Hierzu soll am westlichen Ortsrand von Massenricht eine Gewerbefläche ausgewiesen werden, um zusätzliche Betriebsflächen als Ergänzung zum bestehenden Betrieb in der Ortschaft zu schaffen. Die vorhandenen Einrichtungen am Altstandort mit Büro, Schlosserei und Lager bleiben bestehen und werden durch zusätzliche Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen am neuen Standort erweitert. Die beiden Betriebsflächen sind ca. 400 m voneinander entfernt und ermöglichen die Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf Verwaltung, Logistik und Mitarbeiterinsatz. Da letztere zum überwiegenden Teil aus Massenricht stammen, kann die Arbeitsstätte per Fahrrad oder fußläufig erreicht werden. Ziel ist ferner, die derzeit suboptimale Anlieferungssituation (anliefernde Lastwagen müssen vor dem Altstandort auf der AS 18 in Massenricht stehen bleiben) durch Bereitstellung eines ausreichend dimensionierten Anlieferungsstandortes zu beseitigen.

Der Aufbau eines zweiten Produktionsstandortes im vorhandenen Gewerbegebiet „Am Bachranken“ in Hirschau ca. 6 km südlich stellt aus oben genannten Gründen und v.a. auf Grund des Fehlens ausreichend dimensionierter Grundstücke keine Option dar.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 07.10.2020 gefasst.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB¹ zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und des Umweltberichtes wurde das Büro Lösch-Landschaftsarchitektur in 92224 Amberg beauftragt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Vorhaben umfasst das bisher als Acker genutzte Flurstück 384/1 sowie eine Teilfläche des straßenbegleitenden Streifens der Flur-Nr. 386 (Gmk. Massenricht) zwischen Träglerhof und Massenricht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: ackerbaulich genutzte Freiflächen entlang der Kreisstraße AM 30

Im Osten: Straße nach Rödlas mit biotopkartiertem Heckenstreifen und anschließenden Wohnbauflächen von Massenricht (Baugebiet bisher nur z.T. bebaut)

¹ vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020

- Im Süden: Flurweg mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. anschließendem Dorfgebiet von Träglhof (inkl. einer Wohngebäude-Planung)
- Im Westen: ackerbaulich genutzte Freiflächen entlang der Kreisstraße AM 30

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 8.740 m². Die Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. An den Rändern (ca. 2.440 m²) werden zeichnerisch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Überbauung aus Gebäuden und Verkehrsflächen konzentriert sich damit auf die zentralen und östlichen Flächen im Geltungsbereich und umfasst ca. 6.300 m², was einer GRZ von 0,72 entspricht. Die mit Gebäuden überbaubare Fläche wird über Baugrenzen geregelt. Dem Vorhaben werden 2.589 m² externe Kompensationsflächen im Stadtgebiet von Amberg zugeordnet, welche sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, enthalten. Eine kurze Übersicht hieraus wird nachfolgend dargestellt. Für weitergehende Ausführungen sei auf Kap. D verwiesen.

Höhenlage, Topographie

Das Vorhabensgebiet liegt zwischen Massenricht und Träglhof in einem insgesamt von Nord nach Süd ansteigenden Gebiet. Den nächstgelegenen Hochpunkt markiert der ca. 800 m südöstlich gelegene „Der Berg“ im Waldgebiet „Wagensäß“ mit einer Höhe von 579 m. Der Geltungsbereich selbst steigt von Nordost nach Südwest an und bewegt sich in einer Höhenlage zwischen 521 und 529 m ü NN.

Geologie, Böden

Naturräumlich liegt das Gebiet im äußersten Norden der Hirschauer Bergländer (Naturraum 70-F) an der Grenze zum Grafenwöhrer Hügelland (70-G). Die Hirschauer Bergländer sind geologisch und morphologisch sehr vielgestaltig. Der Geltungsbereich liegt dabei am nördlichen Abschluss der sog. Hirschau-Schnaittenbacher Senke, welche zur Zeit des Tertiär in Sedimenten der Permotrias und des Keupers angelegt und durch pleistozäne Schotter und Sande sowie Lehme überdeckt ist. Die geologische Haupteinheit wird als Obere Rote Konglomerat-Arkosefolge (Weiden-Becken) bezeichnet. Der nördliche Senkenabschluss wird von teils steil aufragenden Höhenrücken der Permotrias (Kohlberger Höhen) gebildet.

Im Untersuchungsgebiet sind fast ausschließlich Braunerden (podsolig, pseudovergleyt) aus (grusführendem) Sand (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Sedimentgestein) ausgebildet. (URL1, BAYSTMLU 2001).

Klima

Der Zentralbereich der Hirschau-Schnaittenbacher Senke zählt mit einer Jahresniederschlagsmenge von 550 – 650 mm zu den niederschlagsärmsten Gebieten Bayerns. In Bezug auf die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen die Hirschauer Bergländer mit 7 bis 8° C im Bayerischen Mittel (BAYSTMLU 2001).

Lokalklimatisch dienen die landwirtschaftlichen Flächen in und um den Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiete. Durch die ländliche Siedlungsstruktur und die umliegende Bewaldung befinden sich keine thermischen Belastungsräume in unmittelbarer Nähe. Ein ungehinderter Abtransport der Luftmassen nach Westen bzw. Osten ist auf Grund der Barrierewirkung des Waldes bzw. der Bebauung von Massenricht gestört.

Nutzung

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das im Bereich der geplanten Zufahrt im Osten vorhandene Begleitgrün entlang der Straße nach Rödla ist im Bereich zur AS 18 als Rasenböschung ausgebildet. Nach Südosten schließt eine ca. 90 m lange biotopkartierte Hecke an. Jenseits der Grenzen des Planungsgebietes schließen landwirtschaftliche Flächen bzw. die (geplanten) Wohnbau- und Dorfflächen von Massenricht und Träglhof an.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist das ca. 400 m nordwestlich gelegene Objekt „Mesolithische Freilandstation, hallstattzeitliche Siedlung“ (Nr. D-3-6437-0007). Die „Kath. Kapelle Hl. Joseph“ (Nr. D-3-71-127-57) in Massenricht bildet das nächstgelegene Baudenkmal in ca. 500 m östlicher Entfernung (URL2).

Biotope und Schutzgebiete

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich entlang der Straße nach Rödla eine ca. 90 m lange Baumhecke, welche als Teilfläche 10 des Biotopes Nr. 6437-0074 amtlich kartiert ist. Das Heckenbiotop setzt sich nördlich der AS 18 in nordwestlicher Richtung entlang eines Grabens und Flurweges fort (URL3). Weitere Hecken im südlichen Anschluss wurden zum Kartierdatum 1994 noch nicht erfasst.

In dem Waldgebiet nordwestlich Träglhof befindet sich entlang dem Lehrpfad "Expedition Erdgeschichte - Massenricht" das Geotop „Mühlsteinbruch W von Massenricht“ (Geotop-Nr. 371G008). Die Entfernung zum Vorhabensgebiet beträgt etwa 700 m. Es handelt sich um die Reste eines bis 1893 betriebenen und heute teilweise verfüllten und unter Wasser stehenden Bruches entlang der Freihunger Störungszone mit kreidezeitlichen Sandsteinen der Roding-Formation ("Ehenfelder Schichten") (URL4).

Bauliches Umfeld / Ortsbild

Das Baugebiet liegt auf einer Ackerfläche zwischen den Ortschaften Massenricht und Träglhof westlich der Einmündung der Straße nach Rödla in die Kreisstraße AS 18. Nach Norden und unmittelbar um die Ortschaften schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, nach Süden und Westen wird das Gebiet walddreicher. Die offene Feldflur ist als ausgeräumt zu bezeichnen, lediglich zwischen Massenricht und Träglhof finden sich vereinzelt Hecken und Feldgehölze. Entgegen Träglhof sind die Ortsränder von Massenricht und hier insbesondere die neuen Baugebiete im Süden bzw. die neuen landwirtschaftlichen Hallen im

Westen und Norden durch das Fehlen von Grünstrukturen nicht in die Landschaft eingebunden.

Potenzielle Natürliche Vegetation (PNV)

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre im Planungsgebiet der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex örtlich mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald vorherrschend (URL4).

3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße AS 18 zwischen Hirschau und Freihung, welche nordwestlich dem Geltungsbereich verläuft. Die notwendige Zufahrt zum Planungsgebiet wird an der zwischen Massenricht und Träglhof von der Kreisstraße abzweigenden Straße nach Rödlas eingerichtet.

Die innere Erschließung beschränkt sich auf die erforderlichen Zufahrts-, Rangier- und Parkflächen und wird im östlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Verkehrsflächen werden befestigt, die Parkplatzflächen werden versickerungsfähig angelegt.

3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes (ausschließlich Sanitäranlagen) ist durch Anschluss an die bestehende Wasserversorgung der Stadt Hirschau gesichert. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebietes an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

3.3 Abwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser (ausschließlich Sanitäranlagen) kann über das Kanalsystem des östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes entsorgt werden.

Das anfallende Niederschlagwasser von den Dach- und Verkehrsflächen wird auf dem Baugrundstück versickert. Über einen Sickersuch wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen (vgl. Anlage 4: PEDALL 2020). Im Norden und Westen des Geltungsbereiches werden hierzu zwei Sickermulden ($V1 = 179,9 \text{ m}^3$; $V2 = 66,8 \text{ m}^3$) in Erdbauweise angelegt (vgl. Anlage 5: SEUSS 2020). Ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen wird gedrosselt in den nordwärts verlaufenden Entwässerungsgraben (Flur-Nr. 390 Gmk. Massenricht) eingeleitet. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt mit den Bauantragsunterlagen vorgelegt, die entsprechenden Regelwerke finden Beachtung.

3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG (ehemals E.ON Bayern) sichergestellt.

3.5 Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Amberg-Weizsachbach zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

3.6 Brandschutz

Die notwendigen Brandschutzmaßnahmen werden mit dem Bauantrag vorgelegt.

4 Lärmschutz

Zur Beurteilung der durch den geplanten Schreinereibetrieb zu erwartenden anlagenbezogenen Geräusche wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Hock & Partner, Landshut angefertigt (vgl. Anlage 6: HOCK & PARTNER 2020), in dessen Ergebnis das Vorhaben durch Unterschreiten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) als schalltechnisch verträglich beurteilt werden kann bzw. gem. Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm der Immissionsbeitrag des Vorhabens als nicht relevant anzusehen ist. Um gesichert schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft durch den Betrieb der Schreinerei zu vermeiden, werden die o.g. reduzierten Immissionsrichtwerte sowie die Spitzenpegel der TA Lärm für die jeweilige Gebietseinstufungen in der Nachbarschaft als einzuhaltende Richtwerte festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird ferner

- die Beschränkung der Betriebszeiten auf die Tagzeit zwischen 6 und 20 Uhr und auf Werktage,
- die Vermeidung unnötiger Motorleerläufe und
- das Geschlossenhalten der Hallentore abseits betrieblich notwendiger Ein- und Ausfahrten

in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Nähere Informationen hierzu sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

5 Vorgaben übergeordneter Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (BAYSTMWLE 2020)

Das Stadtgebiet Hirschau zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und gleichzeitig als Teil des Landkreises Amberg-Weizsachbach zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)“ (Ziel 2.2.1 und 2.2.3). Daraus resultierend sind folgende Grundsätze und Ziele bestimmend:

- Vorrangprinzip für RmbH bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen) (Ziel 2.2.4)
- Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raumes: Sicherung/Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirt-

schaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur (Grundsatz 2.2.5)

Dabei besteht unter Wahrung der spezifischen räumlichen Gegebenheiten eine Ergänzungsfunktion zwischen Verdichtungsräumen und Ländlichem Raum für eine ausgewogene Entwicklung des Landes (Grundsatz 2.2.2).

In Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. Unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (Grundsatz 3.1). Unter der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Ziel 3.2) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Bei fehlender Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung sind Ausnahmen zulässig. Durch Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Ebenso gilt das Anbindegebot an vorhandene Siedlungseinheiten (Ziel 3.3).

In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur sind die Standortvoraussetzungen v.a. für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (Grundsatz 5.1).

5.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) (RPV 2014)

In Hinblick auf ökonomische Erfordernisse gilt unter Bezugnahme auf das LEP für fast die gesamte Region 6 die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Wesentliche Ziele sind die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (A-II-1.1).

In Hirschau als Teilraum des Mittelbereiches Amberg sollen die Erwerbsmöglichkeiten durch die Schaffung zusätzlicher wohnortnaher Arbeitsplätze u.a. auch durch Nutzung moderner Kommunikationsmittel verbessert werden. Im industriell-gewerblich geprägten Hirschau sind die insgesamt günstigeren Erwerbsmöglichkeiten durch eine Verbreiterung der Branchenstruktur zu sichern (A-II-2.1.2).

In Hinblick auf ökologische Erfordernisse ist der Vorhabensraum als Bereich mäßiger Belastbarkeit in Hinblick auf eine ökologisch-funktionelle Raumgliederung eingestuft (Begründungskarte 1), womit eine kleinteilige Nutzung als anzustrebende bzw. vertretbare Nutzungsintensität verbunden ist (A-II-3.2.2).

Hirschau ist Bestandteil des Kooperationsraumes „Naabgebirge“ als Entwicklungsraum mit Schwerpunkten im Bereich Tourismus, Freizeit/Erholung und Ökologie (A-II-4.2).

Die Kommunen Hirschau und Schnaittenbach sind als gemeinsames Unterzentrum bzw. unterzentraler Doppelort bestimmt und dienen der Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen

und kulturellen Grundbedarfs (A-III-1.2). Diese Versorgungsfunktion ist u.a. durch eine Erhöhung des Angebotes an Arbeitsplätzen zu stärken (A-III-2.4).

Fachliches Ziel Natur und Landschaft (B-I)

Im Oberpfälzer Bruchschollenland soll der Naturhaushalt durch Sicherung naturnaher Landschaftsbestandteile, Rekultivierung großflächiger Abbaugelände und Umwandlung monostrukturierter Waldbestände gestärkt werden (B-I-1.3).

Das Gebiet liegt am unmittelbaren Rand der Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete „Oberes Vilstal mit Nebentälern“ und „Röthenbachtal und Hainbachtal“, innerhalb derer den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (B-I-2) (Begründungskarte 3).

Fachliches Ziel Siedlungswesen (B-II)

Die Siedlungsentwicklung ist in der gesamten Region Oberpfalz-Nord nachhaltig zu stärken, dabei aber auf geeignete Siedlungseinheiten zu konzentrieren (B-II-1.1).

Fachliches Ziel Wirtschaft (B-IV)

Die Region Oberpfalz-Nord ist als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln (B-IV-1.1). Es ist darauf hinzuwirken, bestehende Arbeitsplätze in der Region zu halten und zusätzliche, wohnortnahe Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen und v.a. Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen (B-IV-1.3). Die Entwicklungsmöglichkeit letzterer ist auch durch Instrumente der Bauleitplanung und Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur zu sichern (B-IV-1.4).

Das Handwerk ist u.a. durch Modernisierung, Optimierung, Qualifizierung und Anpassung der Betriebe an die wirtschaftliche und technische Entwicklung zu stärken. Ferner sind der Erhalt bzw. Ausbau einschlägiger Beratungsdienste und wohn- und arbeitsortnaher Bildungseinrichtungen notwendig. Nicht zuletzt hierdurch kann darauf hingewirkt werden, Handwerksberufe als attraktive Beschäftigungsform bei jungen Menschen zu verankern (B-IV-4.1).

5.3 Berücksichtigung der übergeordneten Grundsätze und Ziele des LEP und RP

Die genannten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes sind in der vorhandenen Planung wie folgt berücksichtigt und abgedeckt:

Innerhalb der Gebietskategorisierung als Ländlicher Raum, für den besonderer Handlungsbedarf u.a. in Hinblick auf eine Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen besteht, dient das Vorhaben dem Erhalt bzw. der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze (für den Bereich Massenricht). Die geplante Erweiterung des Schreinereibetriebes entspricht den landesplanerischen Zielen, die Wirtschafts- und Branchenstruktur durch Förderung mittelständischer Unternehmen in Handwerk und Dienstleistung möglichst leistungsfähig und breit aufzustellen. Gem. Grundsatz B-IV-1.3 und -1.4 des Regionalplanes ist ausdrücklich auch die Stärkung bereits ansässiger Betriebe u.a. über das Instrumentarium der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall ist für die Erweiterung des bestehenden Schreinereistandes im Zentrum von Massenricht die Bereitstellung einer betriebsnahen Erweiterungsfläche am Ortsrand erforderlich, um bestmöglich Synergieeffekte in Bezug auf Verwaltung, Logistik und Mitarbeiterinsatz zwischen Planungsstandort und dem weiterhin betriebenen Altstandort nutzen zu können. Der Aufbau eines zweiten Produktionsstandortes im vorhandenen Gewerbegebiet „Am Bachranken“ in Hirschau ca. 6 km südlich stellt aus oben genannten Gründen und v.a. auf Grund des Fehlens ausreichend dimensionierter Grundstücke keine Option dar. Die Kommune Hirschau kommt damit ihrer unterzentralen Funktion nach Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes durch bauleitplanerische Bereitstellung betriebsnaher Erweiterungsflächen nach. Im konkreten Fall könnte so auch die derzeit suboptimale Anlieferungssituation (anliefernde Lastwagen müssen vor dem Altstandort auf der AS 18 in Massenricht stehen bleiben) beseitigt werden.

Durch Unterschreiten der maximal möglichen GRZ um ca. 10 % (vgl. Kap. 2), die Festsetzung von als Grünflächen zu entwickelnden nicht-überbaubaren Flächen und die Nutzung bereits vorhandener Zuwegungen werden die im Rahmen einer geordneten gewerblichen Nutzung möglichen Flächeneinsparungen bei der Versiegelung ergriffen. Hier ist auch die Tatsache zu berücksichtigen, dass durch eine betriebsnahe Erweiterung mit o.g. Synergieeffekten weniger Fläche notwendig ist als bei Errichtung eines weiter entfernten zweiten Produktionsstandortes. Die Siedlungsstruktur mit Erforderlichkeit von Betriebshalle, Einrichtungen zum Regenwasserrückhalt, Flächen zur Verkehrserschließung und zur Eingrünung wurde so kompakt wie möglich gehalten: Der Geltungsbereich umfasst nur die für das Vorhaben erforderliche Mindestgröße (eine entsprechende Grundstücksteilung beim Katasteramt ist 2020 erfolgt). Es wurden zwei Flächen näher untersucht: am östlichen Ortsrand von Massenricht zwischen Ringelmühlbach und Kläranlage, sowie nördlich der Biogasanlage „Wisgickl“. Beide Flächen sind nicht erwerbbar. Eine Realisierung des Vorhabens an anderer Stelle in oder um den Ortsteil Massenricht ist wegen der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht gegeben. In Zusammenschau mit der bewegten Topographie von Massenricht hat sich die beplante Fläche im Südwesten von Massenricht als einzig möglicher Standort für die altstandortnahe Betriebserweiterung herauskristallisiert. Die landesplanerischen Zielsetzungen in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung werden somit unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten und unter Zugrundelegen der fehlenden Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung innerhalb der zulässigen Ausnahmen erfüllt.

Das Anbindegebot wird durch den direkten südlichen Anschluss an Massenricht eingehalten, ein regionaler Grünzug oder Trenngrün gem. Regionalplan sind nicht festgelegt und werden demzufolge nicht beeinträchtigt. Durch die Eingrünung im Westen der Vorhabensfläche wird eine optische Grenze zum Ortsteil Trägghof hergestellt.

Landesplanerische Zielsetzungen zu Natur und Landschaft werden durch den geplanten Standort für die Betriebserweiterung eines mittelständischen Handwerksbetriebes nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben liegt außerhalb der für die Einstufung als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete verantwortlichen Auen- und Tallandschaften von Vils und Röthenbach.

5.4 Flächennutzungsplan Stadt Hirschau

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 01.05.1999 ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Weitere Darstellungen umfassen die biotopkartierte Hecke entlang der Straße im Osten, welche gleichzeitig als Radweg gekennzeichnet ist, die Markierung des Feldweges im Süden als Wanderweg sowie eine Bauverbotsgrenze entlang der AS 18. Darüber hinaus ist eine Planung zur Neutrassierung der AS 18 dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Gewerbegebietes planungsrechtlich erforderlich. Ein entsprechender Beschluss wurde am 07.10.2020 vom Stadtrat Hirschau gefasst. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

B GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 Bay-NatSchG² und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Aufgrund seiner begrenzten Verfüg- und Vermehrbarkeit gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Beim geplanten Vorhaben wird die Bodenversiegelung durch Festsetzung zu begrünender Flächen auf das für die gewerbliche Nutzung notwendige Flächenmaß beschränkt, die Parkplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Ferner werden die notwendigen Sickermulden nicht als technisches Bauwerk errichtet, sondern in die begrüneten Flächen integriert. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB kann auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit ausreichend dimensionierter Flächen und auf Grund der Standortvorteile am geplanten Erweiterungsstandort (Synergieeffekte mit weiterhin betriebenem Altstandort in Bezug auf Verwaltung, Logistik und Mitarbeiterereinsatz) nicht entsprochen werden. Durch den Zuschnitt des Geltungsbereiches wird aber nur die unbedingt erforderliche landwirtschaftliche Fläche für den Erweiterungsstandort in Anspruch genommen. Der Aufbau eines zweiten, weiter entfernten Produktionsstandortes würde einen höheren Flächenverbrauch als für den Erweiterungsstandort notwendig nach sich ziehen.

Der gewerblich genutzte Bereich wird an den Rändern von extensiv zu bewirtschaftenden Grünflächen umrahmt. In Ergänzung zu bestehenden Heckenbeständen im Osten und Süden wird im Norden und Westen des Geltungsbereiches die Anlage einer standortgerechten Hecke festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Gewerbebetrieb zu minimieren und eine landschaftliche Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die notwendige naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs wird auf einer externen Fläche im Stadtgebiet von Amberg umgesetzt. Im Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ ist die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese unter Aussparung einer Sichtachse zur Innenstadt von Amberg vorgesehen, welche die in diesem Bereich vorhandenen und biotopkartierten Streuobst- und Gehölzbestände ökologisch, städtebaulich und in Hinblick auf die dort vorhandene Naherholungsnutzung sinnvoll ergänzt. Dabei wird nur ein Teil der Kompensationsfläche dem Bebauungsplan „GE Massenricht“ zugeordnet, die darüber hinausgehende Flächenanteile werden als privates Ökokonto für andere eingriffsrelevante Vorhaben vorgehalten.

² vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 21.02.2020

C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

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

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,4
max. Höhe baulicher Anlagen (über FOK EG = 525,87 m ü. NN):	18 m

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone

Entlang der KR AS 18 ist ein 15 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. BayStrWG von einer Bebauung freizuhalten.

Sichtdreiecke

Die Sichtfelder (zeichnerisch eingetragenen Sichtdreiecke) sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das Kanalsystem des östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes entsorgt.

Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert. Ein Notüberlauf der Versickerungsanlagen wird in den nordwärts verlaufenden Entwässerungsgraben (Flur-Nr. 390 Gmk. Massenricht) eingeleitet.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Kreisstraße AS 18 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf der Flur-Nr. 2260/1 (Gmk. Amberg) ausgewiesen. Die Maßnahmen sind in einem Ausgleichs-Bebauungsplan dargestellt, welcher Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist (vgl. Plan 009/243-20).

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten umzusetzen.

1.8 Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Beurteilung von Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb der geplanten Schreinerei einschließlich des damit verbundenen Fahrverkehrs hervorgerufen werden, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 durchzuführen.

Insbesondere dürfen die Beurteilungspegel durch den Betrieb an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung nicht überschreiten:

Einzuhaltende reduzierte Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel		
Immissionsrichtwerte [dB(A)]	MI (Mischgebiet)	WA (Allg. Wohngebiet)
Tagzeit (6 – 22 Uhr)	54	49
Zulässige Spitzenpegel [dB(A)]		
Tagzeit (6 – 22 Uhr)	90	85

Als maßgeblich sind insbesondere die folgenden schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen:

- Immissionsort IO 1 (WA): Baugrenze Grundstück Flur-Nr. 57
- IO 2 (WA): Baugrenze Grundstück Flur-Nr. 57/2
- IO 3 (MI): Geplantes Wohnhaus "Träglhof 6", Grundstück Flur-Nr. 382/4

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die unabgeminderten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) übertreffen (Spitzenpegelkriterium).

Die Betriebszeit ist auf die Tagzeit zwischen 6 und 20 Uhr und auf Werktage zu beschränken.

Unnötige Motorleerläufe sind durch organisatorische Maßnahmen so weit als möglich zu unterbinden.

Die Tore der Halle dürfen nur für betrieblich notwendige Ein- und Ausfahrten geöffnet werden und sind ansonsten geschlossen zu halten.

1.9 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln. Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flächen sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.8 zu entnehmen.

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

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

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 2,5-6° Dachneigung
- Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend vorgeschrieben.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.3 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,50 m Höhe zulässig.

2.5 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen

Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig.

2.7 Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

3 Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Hirschau, Rathausplatz 1, 92242 Hirschau zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Weizsach zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Bauarbeiten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

3.5 Dränsysteme

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

3.6 Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der je-

weilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

3.7 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die Heckenpflanzungen sind u.a.:

Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Gew. Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

Für die Anlage der Streuobstwiese auf der Kompensationsfläche sind grundsätzlich Hochstämme aus alten und standortgerechten Sorten zu bevorzugen. Die nachfolgende Auswahl ist dabei nicht abschließend:

Apfel:	,Danziger Kant', ,Roter Boskoop', ,Weißer Winterglockenapfel', ,Wiltshire'
Birne:	,Doppelte Philipp', ,Gute Graue', ,Mme Verte'
Zwetschge:	,Königin Viktoria', ,Hauszwetschge'
Kirsche:	,Regina', ,Kordia'
Weitere:	Walnuß, 'Konstantinopeler Apfelquitte'

3.9 Duldungspflichten

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können. Auch mögliche Emissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Lärm, Geruch, Verkehr) sind hinzunehmen.

4 Eingriffsregelung

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Planung sieht die Neuausweisung eines Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Massenricht als Erweiterungsfläche für einen ortsansässigen Schreinereibetrieb unter teilweiser Überbauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

Schutzgut Mensch

- Festsetzungen zu Betriebszeiten und Betriebsabläufen zur Vermeidung beeinträchtigender Emissionen
- Umpflanzung des Gewerbegebietes in dem zur Erholung genutzten Landschaftsraum

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- weitestmöglicher Erhalt einer biotopkartierten Hecke am östlichen Rand des Vorhabens bei der Errichtung der Gewerbezufahrt im Nordosten des Geltungsbereiches
- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen und Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

Schutzgut Boden

- faktischer Verzicht auf Anwendung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (entsprechend den Festsetzungen wird nur eine GRZ von 0,72 erreicht)
- weitestmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung der Parkplätze und durch Errichtung Sickermulden in Erdbauweise

Schutzgut Wasser

- Versickerung von Niederschlagswasser und ggf. gedrosselte Ableitung in einen Graben nördlich dem Geltungsbereich

Schutzgut Klima/Luft

- Reduzierung der Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Lufthygiene durch Anlage begrünter Freiflächen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen) und durch Pflanzung von Sträuchern bei gleichzeitigem Ausschluss von Schotter- und Splittflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen für das hängige Gelände
- landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes durch Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Gebietes

4.2 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) nach folgenden vier Schritten ermittelt:

<p>Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft</p> <p>mit Einstufung des Ausgangszustandes nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Kategorie I-III)</p>
<p>Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild</p> <p>mit Einstufung des Planungszustandes nach der Eingriffsschwere (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem und Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ A und B)</p>
<p>Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen</p> <p>mit Ableitung der Beeinträchtigungsintensität aus den Schritten 1 und 2 (Felder A I bis B III)</p>
<p>Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB</p>

Hiernach errechnet sich der erforderliche Kompensationsumfang aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der vorgesehenen Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. In einem abschließenden Schritt werden die geeigneten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ausgewählt.

Schritt 1:

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt eine zusammenschauende und schutzgutübergreifende Bewertung des Ausgangszustandes. Gemäß dem Leitfaden werden dabei gleich bedeutsame Flächen zusammengefasst und als Gebiete geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I bis III) eingestuft.

Für den Untersuchungsraum liegen demnach Gebiete der Kategorie I und II vor:

Kategorie I: Acker (Flur-Nr. 384/1), Straßenbegleitgrün (Flur-Nr. 385)

Kategorie II: biotopkartierter Heckenabschnitt entlang Straße nach Rödlas (Flur-Nr. 385)

Schritt 2:

Nach dem Leitfaden kann die Eingriffsschwere der Planung anhand des vorgesehenen Versiegelungsgrades abgeleitet werden, da insbesondere durch die Verbauung von Flächen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren gehen. Auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung – dargestellt als Grundflächenzahl (GRZ) – zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall ist für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 vorgesehen, was eine Einstufung in den Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ rechtfertigt.

Schritt 3:

Hier erfolgt die Überlagerung der auf Grund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuften Gebiete (Schritt 1) mit den nach ihrer Eingriffsschwere in Typen eingestuften Gebieten (Schritt 2).

Es ergeben sich für den untersuchten Eingriffsraum folgende Teilgebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere:

Kategorie AI: Acker, Straßenbegleitgrün

Kategorie AII: biotopkartierter Heckenabschnitt

Der für die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfs erforderliche Kompensationsfaktor wird im Leitfaden anhand einer Matrix ermittelt, aus welcher in Abhängigkeit von Qualität und Umfang der durchgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Innerhalb der für die Gebietskategorien AI und AII vorgegebenen Faktorspannen von 0,3 bis 0,6 (AI) bzw. 0,8 bis 1 (AII) ist in Absprache mit der UNB die Anwendung der Kompensationsfaktoren 0,3 bzw. 0,4 (Straßenbegleitgrün und Acker) und 1 (Hecke) angemessen. Es ergibt sich für das untersuchte Baugebiet somit nachfolgende Gesamtausgleichsverpflichtung:

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m ²)	gewählter Komp.faktor	Komp.bedarf (m ²)
Acker	I (geringe Bedeutung)	A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	6.168	0,4	2.467
Straßenbegleitgrün			97	0,3	29
Hecke (amtlich biotopkartiert)	II (mittlere Bedeutung)		93	1	93
Summe (m²):			6.358		2.589

Der Eingriffsfläche von 6.358 m² (inkl. des über den Geltungsbereich hinausragenden, aber zu rodenden Heckenabschnittes) steht damit ein Kompensationsbedarf von

2.589 m² gegenüber, mit dem der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden muss (vgl. hierzu Anlage 1: Plan 007/243-20). Hierauf aufbauend erfolgt mit der Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen der abschließende Schritt 4 innerhalb der Eingriffsregelung.

4.3 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der errechnete Kompensationsbedarf von 2.589 m² kann nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden. Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Fläche im Eigentum des Vorhabensträgers. Auf einer 4.078 m² großen, bisher als Intensivgrünland genutzten Teilfläche des Flurstücks 2260/1 in der Gmk. Amberg ist die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese vorgesehen. Die Fläche grenzt an den Philosophenweg an und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Am Mariahilfberg“ in unmittelbarer Nachbarschaft zu biotopkartierten Streuobst- und Gehölzbeständen. Bei der Bepflanzung wird eine Sichtachse zur Innenstadt von Amberg ausgespart, um neben ökologischen auch erholungsrelevante und städtebauliche Kriterien optimal zu bedienen.

Für die Pflanzung der Obstbäume sind ausschließlich Hochstämme und standortgerechte alte Sorten zu verwenden. Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften und unter Abfuhr des Mähgutes 1-2x jährlich zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Dem Bebauungsplan „GE Massenricht“ werden die für den Ausgleich erforderlichen 2.589 m² als Kompensationsfläche zugeordnet. Der darüber hinausgehende Flächenanteil von 1.489 m² wird als privates Ökokonto für andere eingriffsrelevante Vorhaben vorgehalten.

Sowohl die Eingriffs- als auch die Kompensationsfläche liegen dabei in derselben Gebietskategorie (Naturraum „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ nach Ssymank bzw. „Oberpfälzisches Hügelland“ nach Meynen & Schmithüsen bzw. naturräumliche Untereinheit „Hirschauer Bergländer“ gem. BAYSTMLU 2001), so dass der räumliche Zusammenhang gewahrt bleibt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

D UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Am 07.10.2020 hat die Stadt Hirschau die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet GE Massenricht“ beschlossen. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als Fläche für Landwirtschaft zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 07.10.2020 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine insgesamt 0,87 ha große, bisher überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche an der AS 18 zwischen Massenricht und Träglhof. Ziel ist es, einem in Massenricht ansässigen privaten Vorhabensträger eine betriebsnahe Erweiterung seines Schreinereibetriebes zu ermöglichen. Hierzu soll am westlichen Ortsrand von Massenricht eine Gewerbefläche ausgewiesen werden, um zusätzliche Betriebsflächen als Ergänzung zum bestehenden Betrieb in der Ortschaft zu schaffen. Die vorhandenen Einrichtungen am Altstandort mit Büro, Schlosserei und Lager bleiben bestehen und werden durch zusätzliche Büro-, Werkstatt- und Lagerflächen am neuen Standort erweitert. Die beiden Betriebsflächen sind ca. 400 m voneinander entfernt und ermöglichen die Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf Verwaltung, Logistik und Mitarbeiterinsatz. Da letztere zum überwiegenden Teil aus Massenricht stammen, kann die Arbeitsstätte per Fahrrad oder fußläufig erreicht werden.

Die Bebauung wird über eine Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), Baugrenzen sowie unter Berücksichtigung der leichten Hanglage über die Festsetzung von Gebäudehöhen geregelt. Eine bereits bestehende Anbauverbotszone von 15 m entlang der AS 18 bleibt weiterhin bestehen. Die nicht-überbauten Flächen werden als Grünflächen angelegt, in welche die erforderlichen Sickermulden in Erdbauweise integriert werden. Für die landschaftliche Einbindung werden an der West- und Nordseite Heckenpflanzungen festgesetzt. Für die Kompensation der erfolgten Eingriffe wird eine externe Kompensationsfläche im Bereich des Mariahilfberges in der Gemarkung Amberg ausgewiesen. Hier ist in Ergänzung zu den umliegenden biotopkartierten Obstwiesen- und Gehölzflächen die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese vorgesehen. Über die Freihaltung einer Sichtachse zur Innenstadt von Amberg werden dabei auch erholungsrelevante Erfordernisse berücksichtigt.

Für die Zulässigkeit des Vorhabens wurden ein Sickerversuch mit daran anschließender Berechnung zu notwendigen Sickeranlagen und ein Lärmschutzgutachten erstellt, um eine geordnete Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu vermeiden.

Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Vorrangprinzip bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen)
- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur
- Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten
- vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung bei entsprechender Verfügbarkeit
- Vermeidung Zersiedelung der Landschaft durch Verzicht auf bandartige Siedlungsstrukturen und Anbindung der Siedlungsentwicklung an vorhandene Siedlungseinheiten
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständige Unternehmen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

- nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten durch Schaffung zusätzlicher wohnortnaher Arbeitsplätze und durch Verbreiterung der Branchenstruktur

- Sicherung der Versorgungsfunktion als unterzentraler Doppelort u.a. durch Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes
- Stärkung und Weiterentwicklung als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort durch den Erhalt bestehender Arbeitsplätze und die Schaffung zusätzlicher, wohnortnaher Arbeitsplätze über Neuansiedlungen und v.a. Stärkung bereits ansässiger Betriebe
- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit ansässiger Betriebe durch Instrumente der Bauleitplanung und Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur
- Stärkung des Handwerks durch Modernisierung, Optimierung, Qualifizierung und Anpassung der Betriebe, Erhalt und Ausbau einschlägiger Beratungsdienste und wohn- und arbeitsortnaher Bildungseinrichtungen
- Förderung des Ansehens von Handwerksberufen als attraktive Beschäftigungsform für junge Menschen
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten (u.a. auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen)
- Entwicklung als Bereich mäßiger ökologischer Belastbarkeit mit einer kleinteiligen Nutzung als anzustrebende bzw. vertretbare Nutzungsintensität
- Sicherung naturnaher Landschaftsbestandteile, Rekultivierung großflächiger Abbaugelände und Umwandlung monostrukturierter Waldbestände

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 01.05.1999 ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ein möglicher neuer Trassenverlauf der Kreisstraße AS 18 durchschneidet die landwirtschaftliche Fläche im Westen. Entlang der nordwestlich verlaufenden AS 18 gilt eine Anbauverbotszone von beidseits 15 m, welche auch den Geltungsbereich im Bereich der geplanten Zufahrt tangiert. Die Kreisstraße ist wie die an der östlichen Grenze des Vorhabensgebietes verlaufende Straße nach Rödlaß als Radweg dargestellt. Der südlich verlaufende Flurweg ist als Wanderweg gekennzeichnet. Die wegebegleitende Hecke zwischen Geltungsbereich und Massenricht ist als amtlich kartiertes Biotop Nr. 6437-0074 (TF 10) nachrichtlich eingetragen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP-Band für den Landkreis Amberg-Weizsach (BAYSTMLU 2001) sind für die Planungsfläche und die direkte Umgebung Einträge in Bezug auf die als lokal bedeutsame Lebensräume eingestufteten Hecken vorhanden, welche es zu fördern, zu ergänzen, zu optimieren und neu zu schaffen gilt. Weitere lokal bedeutsame Lebensräume betreffen einzelne Gewässer in bzw. am Rande der umliegenden Wälder, welche z.T. mit Quellstandorten vergesellschaftet sind (Entfernung mehr als 400 m). Eine weitere Quelle befindet sich in der Ortschaft Massenricht. Die „Haar-Hölzer“ mit ihren lichten bodensauren Sand-Kiefernwaldgesellschaften südwestlich des Geltungsbereiches sind als regional bedeutsamer Lebens-

raum eingestuft. Der großflächige, wenig zerschnittene Waldbereich von Großschönbrunn bis zur Landkreisgrenze bei Dürmast ist vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und -belange

Mit der vorliegenden Planung wird den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung wie folgt Rechnung getragen:

Innerhalb der Gebietskategorisierung als Ländlicher Raum, für den besonderer Handlungsbedarf u.a. in Hinblick auf eine Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen besteht, dient das Vorhaben dem Erhalt bzw. der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze (für den Bereich Massenricht). Die geplante Erweiterung des Schreinereibetriebes entspricht den landesplanerischen Zielen, die Wirtschafts- und Branchenstruktur durch Förderung mittelständischer Unternehmen in Handwerk und Dienstleistung möglichst leistungsfähig und breit aufzustellen. Gem. Regionalplan ist ausdrücklich auch die Stärkung bereits ansässiger Betriebe u.a. über das Instrumentarium der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall ist für die Erweiterung des bestehenden Schreinereistandes im Zentrum von Massenricht die Bereitstellung einer betriebsnahen Erweiterungsfläche am Ortsrand erforderlich, um bestmöglich Synergieeffekte in Bezug auf Verwaltung, Logistik und Mitarbeiterinsatz zwischen Planungsstandort und dem weiterhin betriebenen Altstandort nutzen zu können. Der Aufbau eines zweiten Produktionsstandortes im vorhandenen Gewerbegebiet „Am Bachranken“ in Hirschau ca. 6 km südlich stellt aus oben genannten Gründen und v.a. auf Grund des Fehlens ausreichend dimensionierter Grundstücke keine Option dar. Die Kommune Hirschau kommt damit ihrer unterzentralen Funktion nach Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes durch bauleitplanerische Bereitstellung betriebsnaher Erweiterungsflächen nach. Auch die derzeit suboptimale Anlieferungssituation (anliefernde Lastwagen müssen auf der AS 18 in Massenricht stehen bleiben) könnte so im konkreten Fall beseitigt werden.

Durch Unterschreiten der maximal möglichen GRZ um ca. 10 % (vgl. Kap. 2), die Festsetzung von als Grünflächen zu entwickelnden nicht-überbaubaren Flächen und die Nutzung bereits vorhandener Zuwegungen werden die im Rahmen einer geordneten gewerblichen Nutzung möglichen Flächeneinsparungen bei der Versiegelung ergriffen. Hier ist auch die Tatsache zu berücksichtigen, dass durch eine betriebsnahe Erweiterung mit o.g. Synergieeffekten weniger Fläche notwendig ist als bei Errichtung eines weiter entfernten zweiten Produktionsstandortes. Die Siedlungsstruktur mit Erforderlichkeit von Betriebshalle, Einrichtungen zum Regenwasserrückhalt, Flächen zur Verkehrserschließung und zur Eingrünung wurde so kompakt wie möglich gehalten: Der Geltungsbereich umfasst nur die für das Vorhaben erforderliche Mindestgröße (eine entsprechende Grundstücksteilung beim Katasteramt ist 2020 erfolgt). Es wurden zwei Flächen näher untersucht: am östlichen Ortsrand von Massenricht zwischen Ringelmühlbach und Kläranlage, sowie nördlich der Biogasanlage „Wisgickl“. Beide Flächen sind nicht erwerbbar. Eine Realisierung des Vorhabens an anderer Stelle in oder um den Ortsteil Massenricht ist wegen der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer nicht gegeben. In Zusammenschau mit der

bewegten Topographie von Massenricht hat sich die beplante Fläche im Südwesten von Massenricht als einzig möglicher Standort für die altstandortnahe Betriebserweiterung herauskristallisiert. Die landesplanerischen Zielsetzungen in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung werden somit unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten und unter Zugrundelegen der fehlenden Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung innerhalb der zulässigen Ausnahmen erfüllt.

Das Anbindegebot wird durch den direkten südlichen Anschluss an Massenricht eingehalten, ein regionaler Grünzug oder Trenngrün gem. Regionalplan sind nicht festgelegt und werden demzufolge nicht beeinträchtigt. Durch die Eingrünung im Westen der Vorhabensfläche wird eine optische Grenze zum Ortsteil Träglhof hergestellt.

Landesplanerische Zielsetzungen zu Natur und Landschaft werden durch den geplanten Standort für die Betriebserweiterung eines mittelständischen Handwerksbetriebes nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben liegt außerhalb der für die Einstufung als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete verantwortlichen Auen- und Tallandschaften von Vils und Röthenbach.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig. Hierzu wird die Darstellung als Fläche für Landwirtschaft zu Gunsten eines Gewerbegebietes geändert. Die im Norden und Westen des Geltungsbereiches anzupflanzenden Hecken werden als geplante Strauchpflanzung dargestellt, umgekehrt wird die vorhandene biotopkartierte Hecke im Osten in ihrer Ausdehnung gekürzt. Die Kennzeichnungen zur Bauverbotsgrenze an der AS 18 und zu Wander- und Radwegen bleiben unverändert. Eine entsprechende Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt, dem Entwicklungsgebot kann somit Rechnung getragen werden.

In Bezug auf die vorliegenden Fachgesetze finden insbesondere folgende Aspekte Eingang in die Planung:

Der im Zuge des Vorhabens zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird in ausreichendem Umfang über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Die festgesetzten Hecken im Norden und Westen des Geltungsbereiches dienen dabei vorrangig der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Darüber hinaus wird dem Bebauungsplan eine externe Kompensationsfläche im Stadtgebiet von Amberg zugeordnet.

Für die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet wird ein etwa 20 m langer Abschnitt der biotopkartierten Hecke östlich des Geltungsbereiches gerodet. Bei Gegenüberstellung mit den neu zu schaffenden Strauchpflanzungen (Umfang ca. 130 m Länge) kann das Vorhaben als konform mit dem Ziel des ABSP, Hecken und Feldgehölze in Agrarlandschaften zu fördern, bewertet werden. Bedeutsame Gewässer-, Quellstandorte und Waldstandorte sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2 Beschreibung und Bewertung des Bestands

2.1 Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Naturraumes „Oberpfälzisches Hügelland“ und liegt hierin im äußersten Norden der Untereinheit 70-F „Hirschauer Bergländer“. Innerhalb des insgesamt sehr bewegten Reliefs im Naturraum ist das Untersuchungsgebiet Bestandteil der sog. Hirschau-Schnaittenbacher Senke, welche zur Zeit des Tertiär in Sedimenten der Permotrias und des Keupers angelegt und durch pleistozäne Schotter und Sande sowie Lehme überdeckt ist. Die Grenzen zu den umgebenden Hügelländern sind häufig scharf entlang von Verwerfungslinien ausgebildet, so im Norden der Höhenrücken der Permotrias (Kohlberger Höhen). Die Braunerden des Keupers werden überwiegend ackerbaulich genutzt, ärmere trockene Böden sind von ausgedehnten Nadelwäldern bestanden. In den Tallagen der zahlreichen Bäche finden sich eine Vielzahl an Teichen bzw. Teichketten (BAYSTMLU 2001).

2.2 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist zunächst seine Gesundheit und damit sein Wohlbefinden zu berücksichtigen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) beinhaltet sowohl den Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht als auch das psychische Wohlbefinden. In direktem Zusammenhang mit Letzterem steht auch die Erholungseignung eines Raumes.

Lärm, Lufthygiene

Bedingt durch die Lage an der AS 18 ist im B-Plan-Gebiet mit einer verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe auszugehen. Ferner sind Emissionen durch Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe in Massenricht und Träglhof vorhanden. Die Vorbelastungen bewegen sich dabei allerdings in einem für ländliche Siedlungsräume üblichen Rahmen. Negative Auswirkungen in Hinblick auf den Schutz künftiger Beschäftigter vor Lärm und Schadstoffen sind durch die vorhandenen Emissionsorte nicht gegeben.

Allerdings sind die Vorbelastungen für eine künftige Gewerbenutzung in der Hinsicht als einschränkend anzusehen, als durch das Vorhaben betriebsbedingt keine Zusatzbelastung für umliegende schutzbedürftige Immissionsorte entstehen darf, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten. Für eine Prognose der durch die Erweiterung der Schreinerei zu erwartenden Lärmbelastung und für die Erarbeitung ggf. notwendiger Schallschutzmaßnahmen wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet (vgl. HOOK & PARTNER 2020).

Erholung

Die Planungsfläche direkt hat als Ackerfläche keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Aber sie liegt inmitten eines mit örtlichen und überörtlichen Rad- und Wanderwegen durchsetzten Landschaftsraumes. So verläuft z.B. der Wallenstein-Tilly-Fernwanderweg und der Lehrpfad "Expedition Erdgeschichte - Massenricht" zum Geotop „Mühlsteinbruch W von Massenricht“ entlang des Weges im Süden.

Die Waldbereiche südöstlich des Vorhabensgebietes sind gem. Waldfunktionsplan als Erholungswälder der Intensitätsstufen I und II aufgeführt, wonach der Erholungsfunktion ein besonderes Gewicht einzuräumen ist. Dies beinhaltet neben dem Bestandserhalt auch die Stärkung der Erholungsfunktion (vgl. BAYSTMELF 2010). Naherholungsrelevante Anlaufstellen bilden hier die Rödlaser Berghütte, ein Wildgehege und ein Aussichtsturm.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Für den Geltungsbereich wurde die Vegetation im Oktober 2020 begutachtet. Faunistische Untersuchungen fanden nicht statt.

Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das im Bereich der geplanten Zufahrt im Osten vorhandene Begleitgrün entlang der Straße nach Rödlas ist im Bereich zur AS 18 als Rasenböschung ausgebildet. Nach Südosten schließt eine ca. 90 m lange biotopkartierte Baumhecke mit Vogelkirsche, Eberesche, Schlehe und Weißdorn an. Jenseits der Grenzen des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen bzw. die (geplanten) Wohnbau- und Dorfflächen von Massenricht und Träglhof.

Schutzgebiete

Das Vorhabensgebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Etwa 3 km östlich schließt der Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ und das Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab“ an. Die Gewässerbereiche um Schmal- und Wiesenohe 3 km nordwestlich sowie der Heidenaab 4 km nordöstlich unterliegen als FFH-Gebiete einem europäischen Schutz.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich entlang der Straße nach Rödlas eine Baumhecke, welche als Teilfläche 10 des Biotopes Nr. 6437-0074 amtlich kartiert ist. Das Heckenbiotop setzt sich nördlich der AS 18 in nordwestlicher Richtung entlang eines Grabens und Flurweges fort (URL3). Weitere Hecken im südlichen Anschluss wurden zum Kartierdatum 1994 noch nicht erfasst.

In dem Waldgebiet nordwestlich Träglhof befindet sich entlang dem Lehrpfad "Expedition Erdgeschichte - Massenricht" das Geotop „Mühlsteinbruch W von Massenricht“ (Geotop-Nr. 371G008). Die Entfernung zum Vorhabensgebiet beträgt etwa 700 m. Es handelt sich um die Reste eines bis 1893 betriebenen und heute teilweise verfüllten und unter Wasser stehenden Bruches entlang der Freihunger Störungszone mit kreidezeitlichen Sandsteinen der Roding-Formation ("Ehenfelder Schichten") (URL4).

Artenschutz

Im Geltungsbereich sind durch die landwirtschaftliche Nutzung keine Brutstätten für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse und andere Tiergruppen vorhanden. Allein die Heckenbestände im Umfeld dienen wie das Siedlungsgrün in Massenricht und Träglhof als potenzielle Brutstandorte für Vögel. Auf Grund der umliegenden störungsintensiven Verkehrs- und Siedlungsflächen ist allein mit dem Vorhandensein sog. „Allerweltsarten“ zu rechnen. Eine höhere

Lebensraumfunktion bieten dagegen die umliegenden Waldbestände mit vereinzelt Weihen. Gem. BAYSTMLU (2001) sind insbesondere im Waldbereich „Haar-Hölzer“ vereinzelt (Alt-)Nachweise zu überregional bedeutsamen Pflanzenarten und seltenen Moosen und Flechten zu finden. Ferner ist das Vorkommen von waldbundenen Vögeln und Fledermäusen wahrscheinlich, welche auch die anschließenden Offenlandflächen als Teillebensraum (Nahrungs-, Jagdhabitat) nutzen dürften.

Biologische Vielfalt

Die biologische und strukturelle Vielfalt im Geltungsbereich ist auf Grund der intensiven Nutzung, der Lage an störungsintensiven Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie der insgesamt geringen Artenvielfalt als gering einzustufen.

2.4 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Bodens als Teil des Naturhaushaltes richtet sich nach dem Bundesbodenschutzgesetz, das den Schwerpunkt auf den Schutz der „natürlichen Funktionen des Bodens und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ legt (§ 1 Satz 3 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BBodSchG). Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen.

Geologie

Das Vorhabensgebiet liegt am nördlichen Rand der sog. Hirschau-Schnaittenbacher Senke innerhalb des geologisch und morphologisch sehr vielgestaltigen Naturraumes der Hirschauer Bergländer. Die Senke wurde zur Zeit des Tertiär in Sedimenten der Permtrias und des Keupers angelegt und durch pleistozäne Schotter und Sande sowie Lehme überdeckt ist. Die geologische Haupteinheit wird als Obere Rote Konglomerat-Arkosefolge (Weiden-Becken) bezeichnet. Der nördliche Senkenabschluss wird von teils steil aufragenden Höhenrücken der Permtrias (Kohlberger Höhen) gebildet (URL1, BAYSTMLU 2001).

Boden

Die Böden im Planungsgebiet sind überwiegend als podsolige bzw. pseudovergleyte Braunerden aus (grusführendem) Sand (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Sedimentgestein) ausgebildet (URL1, BAYSTMLU 2001). Gemäß Bodenschätzungskarte ist im Geltungsbereich die Bodenart als ackergenutzter, aus Verwitterung entstandener (V) anlehmiger Sand (SI) der Zustandsstufe 5 (Skala von 1 – gut bis 7 – schlecht) einzustufen (URL6).

Unter Zuhilfenahme der Bewertungsmethodik in BAYGL & BAYLFU (2003) sind anhand der Daten aus der Bodenschätzung im Planungsgebiet keine Böden mit einer hohen oder sehr hohen Wasserretentions- oder Schwermetallrückhaltefunktion vorhanden. In Bezug auf das Standortpotenzial für die Entwicklung von aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensgemeinschaften ist der Vorhabensraum nicht als hochwertig einzustufen. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Bezogen auf die Ursprünglichkeit unterliegt der Boden im Untersuchungsgebiet im Zuge der Ackernutzung einer anthropogenen Überprägung (v.a. wiederholter Umbruch, Verdichtung, Nährstoffeinträge). In seiner Gesamtheit ist die Schutzwürdigkeit des Bodens als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Oberflächengewässer

Es liegen keine Oberflächengewässer im Vorhabensgebiet. Nördlich der AS 18 entwässert ein wegebegleitender Graben nach Norden.

Grundwasser

Auf Grund der Hanglage ist mit einer von Nord nach Süd gerichteten Zunahme der Grundwasserflurabstände auszugehen. Entsprechend PEDALL (2020) ist der Boden im Untersuchungsgebiet dabei als wasserdurchlässig bis schwach wasserdurchlässig einzustufen. Die Ackerfläche kann ihre Funktion zur Grundwasserneubildung ungehindert erfüllen, in Bezug auf die Wasserqualität ist aber von Nährstoff-, Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinträgen ins Grundwasser auszugehen. Durch die Hanglage kann es bei Starkregenereignissen oder zur Schneeschmelze zu einem oberflächlichen nordwärts gerichteten Wasserabfluss kommen, was mit der Abschwemmung von Oberboden einhergehen kann.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

(Lokal-)Klima

Großklimatisch liegt Hirschau wie der gesamte Landkreis Amberg-Weizsach im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Der Zentralbereich der Hirschau-Schnaittenbacher Senke zählt mit einer Jahresniederschlagsmenge von 550 – 650 mm zu den niederschlagsärmsten Gebieten Bayerns. In Bezug auf die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen die Hirschauer Bergländer mit 7 bis 8° C im Bayerischen Mittel, stellen sich aber besonders im Sommer und Herbst als Wärmeinsel dar (BAYSTMLU 2001).

Lokalklimatisch liegt der Geltungsbereich in einem thermisch unbelasteten Raum, durch die ländliche Siedlungsstruktur und die umliegende Bewaldung befinden sich keine thermischen Belastungsräume in unmittelbarer Nähe. Die landwirtschaftlichen Flächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete. Von den waldbestandenen Höhen der Umgebung wird hangabwärts Frischluft in die Tieflagen transportiert. Allerdings wird der ungehinderte Abtransport der Luftmassen nach Westen bzw. Osten auf Grund des als Barriere wirkenden Waldes bzw. der Bebauung von Massenricht gestört.

Lufthygiene

vgl. hierzu Kap. 2.2 (Schutzgut Mensch)

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Vorhabengebiet liegt im Hangbereich des überwiegend bewaldeten Höhenzuges „Lattenholz“ mit „Der Berg“ als Hochpunkt bei 579 m ü NN. Durch die umliegenden gehölzfreien Nutzungen (Acker, Grünland, Straße) ist die Fläche wie auch die anschließenden Siedlungen Massenricht und Träglhof gut einsehbar. Das Baugebiet selbst fügt sich als intensiv genutzte Ackerfläche unauffällig in die ländliche Gebietskulisse aus dörflicher Siedlung, intensiven Acker- und Grünlandflächen und waldbestandenen Hängen ein.

Die unmittelbar an die Siedlungen anschließenden landwirtschaftlichen Offenlandflächen werden nur vereinzelt durch wegebegleitende Gehölzbestände gegliedert. Insbesondere die Ortsränder von Massenricht und hier v.a. die neuen Baugebiete im Süden bzw. die neuen landwirtschaftlichen Hallen im Westen und Norden sind durch das Fehlen von Grünstrukturen nicht in die Landschaft eingebunden. Den Anschluss an die offene Feldflur bilden ausgehende Waldhänge.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Im Geltungsbereich selbst werden keine Kulturgüter wie Boden- oder Baudenkmäler im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist das ca. 400 m nordwestlich gelegene Objekt „Mesolithische Freilandstation, hallstattzeitliche Siedlung“ (Nr. D-3-6437-0007). Die „Kath. Kapelle Hl. Joseph“ (Nr. D-3-71-127-57) in Massenricht bildet das nächstgelegene Baudenkmal in ca. 500 m östlicher Entfernung (URL2).

Sachgüter

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie der innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Straßenabschnitt zu nennen.

2.9 Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin ackerbaulich genutzt, die Hecke würde ungeachtet ggf. notwendiger Pflegeeingriffe im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht in ihrer Gänze bestehen bleiben. Für die einzelnen Schutzgüter bliebe es weitestgehend beim Status Quo. Auch für den vorhandenen innerörtlichen Betriebsstandort der Schreinerei gäbe es keine Veränderungen, was auch negative Aspekte wie die derzeit suboptimale Anlieferungssituation (Lastwagen stehen während der Anlieferung auf der AS 18 in Massenricht) einschließt.

3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Flächenbedarf

Der Umgriff des Geltungsbereiches zum Gewerbegebiet umfasst eine ca. 8.740 m² große überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Hiervon werden ca. 6.300 m² durch Gebäude bzw. Verkehrsflächen überbaut, was einer GRZ von 0,72 entspricht. Die verbleibenden 2.440 m² werden für Grünflächen vorgehalten, welche als extensives Grünland zu entwickeln bzw. mit Hecken zu bepflanzen sind. Die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Sickersmulden werden in Erdbauweise ausgeführt und innerhalb der begrünter Flächen errichtet. Die erforderliche Kompensation wird extern auf einer ca. 2.600 m² großen Fläche im Stadtgebiet von Amberg umgesetzt.

Durch das Vorhaben werden bisher offene Flächen in einer Größenordnung von ca. 6.300 m² neu versiegelt (vgl. Kap. 3.4). Die Bebauung konzentriert sich dabei auf Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Durch die abschnittsweise Rodung einer biotopkartierten Hecke wird in geringem Maß auch ein mittelwertiger Biotoptyp beeinträchtigt (vgl. Kap. 5.2). Durch Ansiedlung der Betriebszufahrt im größtenteils gehölzfreien Nordosten des Geltungsbereiches kann der Heckenverlust möglichst gering gehalten werden. In Zusammenschau mit den Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (Festsetzung nicht-überbaubarer und zu begrünender Flächen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen, Ausbildung Sickersmulden in Erdbauweise, Ausschluss von Nebenanlagen auf nicht-überbaubaren Flächen) werden damit alle städtebaulichen Möglichkeiten für einen Gewerbestandort ergriffen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Durch den Zuschnitt des Geltungsbereiches wird nur die unbedingt erforderliche landwirtschaftliche Fläche für den Erweiterungsstandort in Anspruch genommen. Der Aufbau eines zweiten, weiter entfernten Produktionsstandortes würde einen höheren Flächenverbrauch als für den Erweiterungsstandort notwendig nach sich ziehen, da dann Synergieeffekte mit dem weiterhin betriebenen Altstandort in Bezug auf Verwaltung, Logistik und Mitarbeiterinsatz nicht vollumfänglich zum Tragen kommen würden. Zusammenfassend ist in Hinblick auf Quantität und Qualität **nicht von einer erheblichen Flächeninanspruchnahme** auszugehen.

3.2 Schutzgut Mensch

Lärm, Luftschadstoffe

Mit der Anlage der gewerblichen Erweiterungsfläche ist weniger mit einer Zunahme von Schall- und Schadstoffemissionen für den vorhandenen Siedlungsbestand, als mit einer teil-

weisen Verlagerung an den Ortsrand von Massenricht zu rechnen: Bisher von Emissionen des Schreinereibetriebes nur marginal betroffene Siedlungsbereiche wie Träglhof oder das Wohngebiet „Massenricht-West“ gelangen neu in den Wirkungsbereich des Gewerbegebietes. Im Rahmen eines immissionsschutztechnischen Gutachtens (HOOCK & PARTNER 2020) wurde aber festgestellt, dass die durch den Schreinereistandort zu erwartenden anlagenbezogenen Geräusche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) unterschreiten. Der Betrieb ist somit grundsätzlich als schalltechnisch verträglich zu beurteilen bzw. der Immissionsbeitrag des Vorhabens als nicht relevant anzusehen. Um gesichert schädliche Umwelteinwirkungen auf die o.g. Siedlungsbereiche durch den Betrieb der Schreinerei zu vermeiden, werden reduzierte Immissionsrichtwerte sowie Spitzenpegel der TA Lärm als einzuhaltende Richtwerte festgesetzt. Ferner dient die Beschränkung der Betriebszeiten auf die Tagzeit zwischen 6 und 20 Uhr und auf Werktage, die Vermeidung unnötiger Motorleerläufe sowie das Geschlossenhalten der Hallentore abseits betrieblich notwendiger Ein- und Ausfahrten der Vermeidung beeinträchtigender Emissionen.

Umgekehrt können für die an den innerörtlichen Betriebsstandort anschließenden Siedlungsbereiche die Lärm-, Schadstoff- und Verkehrsbeeinträchtigungen in Folge des Anlieferverkehrs durch die Schaffung einer ausreichend dimensionierten Anlieferungszone am Ortsrand reduziert werden.

Zusammenfassend sind für die bestehende und noch geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Lärm zu erwarten. Ebenso sind in Bezug auf die Lufthygiene bei Einhalten rechtlich-öffentlicher Vorschriften erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase zu rechnen.

Erholung

Ein unmittelbarer Eingriff in die das Planungsgebiet umliegenden Erholungseinrichtungen (v.a. Wege) findet nicht statt, eine erholungsrelevante Nutzbarmachung der bisher als Acker genutzten Fläche ist auch weiterhin nicht möglich. Unter diesem Gesichtspunkt findet keine Änderung des Status Quo statt. Allerdings wird durch die Ansiedlung in einem aus Südosten (Bereich Rödlashütte mit Aussichtsturm) weit einsehbaren Landschaftsraum und durch die unmittelbare Lage an Wander- bzw. Radwegen der Naherholungswert der Landschaft durch das Gewerbegebiet insgesamt gemindert. Dabei fügt sich das Planungsgebiet aber in die umliegende Bebauung ein, welche neben Wohnbebauung auch durch gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen vergleichbarer Größenordnung geprägt wird. Vor allem die geplante Eingrünung nach Norden und Westen trägt wesentlich zur Einbindung in das Landschaftsbild bei (vgl. hierzu auch Kap. 3.7).

Insgesamt sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** (Lärm, Luftschadstoffe Erholung) **ohne Erheblichkeit**. Die **demographische Entwicklung** wird durch den Erhalt und die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze **positiv** beeinflusst.

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung betrifft größtenteils anthropogen überprägte Flächen, deren ökologische Wertigkeit als gering zu beurteilen ist. Die höherwertige biotopkartierte Hecke im Osten des Geltungsbereiches bleibt weitestgehend erhalten, ein kleinflächiger Verlust wird durch die Anlage neuer und flächenmäßig größerer Heckenbestände im direkten Umfeld ausgeglichen.

In Bezug auf die Lebensraumfunktion des Gebietes für die Fauna sind durch das Fehlen von Lebensstätten einerseits und das Vorhandensein vergleichbarer Habitatstrukturen in der Umgebung andererseits anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Eine Rodung des möglicherweise als Vogelbrutstandort dienenden Heckenabschnittes findet außerhalb der Vogelbrutzeit statt, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst werden. Umgekehrt werden durch das Vorhaben neue Hecken angelegt, welche die vereinzelt Gehölzstandorte in der Umgebung ergänzen. Dem Verlust von ca. 20 m Heckenlänge steht dabei die Anpflanzung von ca. 130 m Hecke gegenüber. Eine Nutzung des Landschaftsraumes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse bleibt weiterhin möglich, die gehölzgesäumten Wegeverbindungen als Leitlinien bleiben unverändert.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Tagesstunden und fügen sich in die bereits vorhandene Geräuschkulisse ein.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist vor diesem Hintergrund nicht notwendig.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch (Bau-)Lärm, Erschütterung oder optische Reize zu rechnen, wobei in Folge des Umfeldes v.a. störungstolerante Arten zu erwarten sind. Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind ohne Erheblichkeit.**

3.4 Schutzgut Boden

Besonders Flächenversiegelung, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Gegenüber der bisherigen Nutzung als Acker, Straßenbegleitgrün und Hecke wird sich der Versiegelungsgrad anlagebedingt durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrswege deutlich erhöhen: Im Gewerbegebiet können etwa 6.300 m² neu überbaut und versiegelt werden. Durch die verbindliche Festsetzung zu begrünender Flächen entspricht dies einer Maximalversiegelung von 72 % und damit weniger als in einem Gewerbegebiet potenziell möglich (vgl. Kap. 3.1). Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über bereits bestehende Straßen, ein Neubau ist mit Ausnahme einer Zufahrt nicht notwendig. Die Böden im Geltungsbereich weisen in Hinblick auf die o.g. Funktionen bereits anthropogene Vorbelastungen durch Verdichtung, Umbruch und Düngemiteleintrag im Rahmen der ackerbaulichen Nutzung auf.

Baubedingt sind im Rahmen einer ggf. notwendigen zusätzlichen Fläche zur Baustelleneinrichtung Beeinträchtigungen in Form von z.B. Bodenverdichtung, oder -umlagerung nicht auszuschließen. Ebenso gilt es, die Gefahr von Bodenkontaminationen durch Einträge zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung und der insgesamt geringen Schutzwürdigkeit der Böden ist bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit **Beeinträchtigungen geringer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden** auszugehen.

3.5 Schutzgut Wasser

Auf Grund der Hanglage des Geltungsbereiches und durch den Verzicht auf die Errichtung unterirdischer Gebäudeteile ist anlagebedingt nicht von einem Eingriff in grundwasserführende Schichten auszugehen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist allerdings mit einer Verstärkung des hangbedingt vorhandenen Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Über die Festsetzung von Sickermulden und kleinräumig auch versickerungsfähigen Belägen werden diese negativen Auswirkungen minimiert.

Baubedingt ist die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen zu minimieren.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** sind insgesamt **ohne Erheblichkeit**.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung ist anlagebedingt auf Grund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer örtlich begrenzten Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (v.a. Veränderung der Strahlungs- und Temperatursituation) zu rechnen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit reduziert (u a. Pflanzgebote für nicht-überbaubare Flächen).

Der zu bebauende Acker geht als Kaltluftentstehungsgebiet und lufthygienischer Ausgleichsraum verloren. Ferner wird durch den Gewerbebetrieb eine Barriere für den Abtransport der Frisch- und Kaltluftströme in die nördlich anschließende Tallage errichtet. Durch das Fehlen ausgleichsbedürftiger großer Siedlungseinheiten und den bereits durch Wald und Siedlungskörper gestörten Abtransport der Kalt- und Frischluftmassen nach Westen und Osten ist der kleinräumige Verlust an Kaltluftentstehungsfläche und Luftleitbahn nur kleinräumig wirksam und durch den hohen Offenlandanteil in der Umgebung von untergeordneter Bedeutung.

In Bezug auf die Lufthygiene ist betriebsbedingt von einer räumlichen Umverteilung und ggf. geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen. Bei Einhaltung rechtlich-öffentlicher Vorschriften (TA Luft, diverse Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit zeitlich befristeten Abgas- und Staubimmissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft** sind **ohne Erheblichkeit**.

3.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Der Geltungsbereich ist durch seine hängige und straßennahe Lage inmitten von Offenland v.a. aus Richtung Norden gut sichtbar. Das künftige Gewerbegebiet schließt dabei aber an bereits bestehende (Träglhof) bzw. bauplanungsrechtlich gesicherte Siedlungsränder (Massenricht) an. Die Gewerbebauten sind in Größe und Ausgestaltung hierbei mit den vorhandenen Gewerbe- und Landwirtschaftshallen in Träglhof bzw. im Nordwesten von Massenricht vergleichbar und stellen somit kein wesentlich neues und damit als Fremdkörper wirkendes Element in dem Landschaftsraum dar. Um die Gesamtanlage in die Umgebung einzupassen, werden baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen: über Maximalmaße (z.B. Gebäudehöhe, Aufschüttung) und Anforderungen zur Durchgrünung (Gestaltung Freiflächen als Grünflächen, Anlage Hecke im Westen und Osten als Ergänzung zu bestehenden Gehölzbeständen im Osten und Süden) werden störende optische Wirkungen weitestmöglich reduziert. Nichtsdestotrotz bleibt das Vorhaben aber insbesondere aus Richtung der für die Erholung wichtigen Bergkuppe mit Rödlashütte und Aussichtsturm im Südosten eine sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (vgl. hierzu auch Kap. 3.2).

Baubedingt wirkt die Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen vorübergehend negativ in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild** sind von **mittlerer negativer Erheblichkeit**.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Durch das Vorhaben sind keine Bau- oder Bodendenkmäler unmittelbar betroffen. Die vorhandenen Sichtbeziehungen aus Richtung der Rödlashütte am Höhenzug um „Der Berg“ zu vorhandenen Baudenkmalern (v.a. Kapelle Hl. Joseph in Massenricht) werden lagebedingt durch die Schreinerei nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zum nordwestlich dem Geltungsbereich gelegenen Bodendenkmal bzw. zum Geotop „Mühlsteinbruch“ ist auf Grund der fehlenden Sichtbarkeit der Kulturstätten (Bodendenkmal nicht landschaftsprägend, Geotop von Wald umgeben) nicht gegeben.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen, wonach beim Auffinden von Bodendenkmälern diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Sachgüter

Durch die geplante Neubebauung werden neue Sachgüter aus Gebäuden und Freiflächen geschaffen, welche die Ackerflächen hinsichtlich ihres monetären Wertes kompensieren.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind unter Berücksichtigung von Art. 1-8 BayDSchG **ohne Erheblichkeit**.

3.9 Wechsel- und Summenwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen hinaus auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Im B-Plan-Gebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Neuversiegelung von Flächen zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten
- durch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auch negative Effekte in Hinblick auf die Erholungseignung der Landschaft möglich

Durch die genannten **Wechselwirkungen** ergeben sich jedoch **keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen**, welche gesondert aufgeführt werden müssten.

Ebenso ergibt sich **keine erheblich negative Summenwirkung** in Verbindung mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes, welche über die Aussagen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehen.

3.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Besondere Umweltrisiken (in Hinblick auf Katastrophen oder Unfälle) sind mit dem Bau einer Schreinerei und durch das Fehlen gefährdungsrelevanter Einrichtungen in der Nähe nicht zu erwarten.

In Folge der Planung gibt es keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima, eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

In Bezug auf die Abwasserentsorgung wird die betriebliche Erweiterungsfläche an das bestehende Kanalsystem des östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert und ggf. über einen Notüberlauf in einen nordwärts verlaufenden Entwässerungsgraben geleitet. Die Ver-

sickerungsfähigkeit des Bodens wurde über einen Sickerversuch bestätigt (vgl. PEDALL 2020) und der notwendige Versickerungsumfang berechnet (vgl. SEUSS 2020). Es sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Abwasserentsorgung (Schutzgut Mensch) oder den Graben (Schutzgut Wasser) zu erwarten.

Aussagen zum vorgesehenen Abfallsystem sowie zu eingesetzten Techniken und Stoffen sind auf Basis des Bebauungsplanes noch nicht möglich.

4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Vilsecker Mulde mit den Tälern der Schmalnohe und Wiesenohe“ liegt ca. 3 km nordwestlich und wird durch die Errichtung des Gewerbegebietes nicht tangiert. Eine Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht notwendig.

Auf die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann auf Grund der Lage innerhalb ausgeräumter intensiver Landwirtschaftsflächen verzichtet werden.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

Schutzgut Mensch

- Festsetzungen zu Betriebszeiten und Betriebsabläufen zur Vermeidung beeinträchtigender Emissionen
- Umpflanzung des Gewerbegebietes in dem zur Erholung genutzten Landschaftsraum

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- weitestmöglicher Erhalt einer biotopkartierten Hecke am östlichen Rand des Vorhabens bei der Errichtung der Gewerbezufahrt im Nordosten des Geltungsbereiches
- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die nicht-überbauten Grundstücksflächen zur Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen und Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

Schutzgut Boden

- faktischer Verzicht auf Anwendung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (entsprechend den Festsetzungen wird nur eine GRZ von 0,72 erreicht)

- weitestmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung der Parkplätze und durch Errichtung Sickermulden in Erdbauweise

Schutzgut Wasser

- Versickerung von Niederschlagswasser und ggf. gedrosselte Ableitung in einen Graben nördlich dem Geltungsbereich

Schutzgut Klima/Luft

- Reduzierung der Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Lufthygiene durch Anlage begrünter Freiflächen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen) und durch Pflanzung von Sträuchern bei gleichzeitigem Ausschluss von Schotter- und Splittflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen für das hängige Gelände
- landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes durch Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Gebietes

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben auf, sind diese durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist zunächst der Eingriff zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im vorliegenden Fall wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) angewandt:

Demnach kann die eingriffsrelevante Fläche überwiegend als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) eingestuft werden. Lediglich der beeinträchtigte Heckenabschnitt im Bereich der geplanten Zufahrt ist der Kategorie II „Gebiet mittlerer Bedeutung“ zuzuordnen. Die geplante Darstellung als Gewerbegebiet ist als Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ mit einer GRZ > 0,35 einzustufen. Innerhalb der für die Beeinträchtigungsintensität AI vorgesehenen Kompensationsfaktorspanne ist in Absprache mit der UNB die Wahl niedriger Faktorwerte gerechtfertigt. Für den Heckenabschnitt (Beeinträchtigungsintensität AI) kommt dagegen der Maximalwert zum Tragen. Die ökologische Bilanzierung wird nachfolgend dargestellt:

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m ²)	gewählter Komp.faktor	Komp.bedarf (m ²)
Acker	I (geringe Bedeutung)	A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	6.168	0,4	2.467
Straßenbegleitgrün			97	0,3	29
Hecke (amtlich biotopkartiert)	II (mittlere Bedeutung)		93	1	93
Summe (m²):			6.358		2.589

Der errechnete Kompensationsbedarf kann nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden. Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Fläche im Eigentum des Vorhabensträgers. Auf einer 4.078 m² großen, bisher als Intensivgrünland genutzten Teilfläche des Flurstücks 2260/1 in der Gmk. Amberg ist die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese vorgesehen. Die Fläche grenzt an den Philosophenweg an und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Am Mariahilfberg“ in unmittelbarer Nachbarschaft zu biotopkartierten Streuobst- und Gehölzbeständen. Bei der Bepflanzung wird eine Sichtachse zur Innenstadt von Amberg ausgespart, um neben ökologischen auch erholungsrelevante und städtebauliche Kriterien optimal zu bedienen.

Für die Pflanzung der Obstbäume sind ausschließlich Hochstämme und standortgerechte alte Sorten zu verwenden. Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften und unter Abfuhr des Mähgutes 1-2x jährlich zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Dem Bebauungsplan „GE Massenricht“ werden die für den Ausgleich erforderlichen 2.589 m² als Kompensationsfläche zugeordnet. Der darüber hinausgehende Flächenanteil von 1.489 m² wird als privates Ökokonto für andere eingriffsrelevante Vorhaben vorgehalten.

Sowohl die Eingriffs- als auch die Kompensationsfläche liegen dabei in derselben Gebietskulisse (Naturraum „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ nach Ssymank bzw. „Oberpfälzisches Hügelland“ nach Meynen & Schmithüsen bzw. naturräumliche Untereinheit „Hirschauer Bergländer“ gem. BAYSTMLU 2001), so dass der räumliche Zusammenhang gewahrt bleibt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers und wird als Acker genutzt. Ziel des Vorhabensträgers ist es, eine geeignete Erweiterungsfläche für die in Massenricht angesiedelte Schreinerei zu finden, die den auch weiterhin betriebenen Firmensitz in der Ortsmitte ergänzt. Der Standort am westlichen Ortsrand von Massenricht ermöglicht neben der über die AS 18 vorhandenen günstigen Verkehrsanbindung die Nutzung weitestmöglicher Synergieeffekte in Bezug auf Verwaltung, Logistik und Mitarbeiterinsatz. Die Prüfung von Alternativstandorten im Gewerbegebiet Bachranken in Hirschau ergab keine geeigneten Flächen. Neben einer zu geringen Flächengröße der verfügbaren Baugrundstücke erfordert v.a. die Entfernung von 6 km zwischen den beiden Betriebsstandorten umfangreichere logistische Lösungen, welche mit einem größeren Flächenbedarf einhergehen. Für

einen Teil der überwiegend aus Massenricht stammenden Arbeitskräfte wäre es nicht mehr möglich, die Arbeitsstätte zu Fuß oder per Rad zu erreichen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden Varianten zur genauen Abgrenzung der überbaubaren Bereiche und Baugrenzen untersucht. Zur Gewährleistung betrieblicher Flexibilität wurden die Baugrenzen dabei minimal großzügiger als die bisherige Gebäudeplanung bisher vorsieht gefasst. Auch die Lage der notwendigen Sickermulden wurde wiederholt angepasst.

7 Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurden folgende Fachpläne und Gutachten herangezogen:

- Kurzbericht zum Versickerungsversuch (PEDALL 2020)
- Berechnungsgrundlagen zur Bemessung der Muldenversickerung (SEUSS 2020)
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz (HOOCK & PARTNER 2020)

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Mit „gering“, „mittel“ und „hoch“ werden drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden. Für die Bewertung des Schutzgutes Boden wurde die Bewertungsmethodik nach BAYGL & BAYLFU (2003) herangezogen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der relevanten Angaben sind nicht aufgetreten.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Auch die zeit- und fachgerechte Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist in diesem Zusammenhang zu überwachen.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ein privater Vorhabensträger beabsichtigt, seinen Schreinereibetrieb in Massenricht zu erweitern. Hierzu soll am südwestlichen Ortsrand von Massenricht eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Stadt Hirschau am 07.10.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Planung beinhaltet die Errichtung gewerblicher Gebäude mit den notwendigen Stellplätzen und Zuwegungen. Ferner werden in Erdbauweise Sickermulden für die Regenwasserversickerung angelegt. Diese werden in die als Grünflächen zu gestaltenden nicht überbauten Grundstücksflächen integriert. Die landschaftliche Einbindung in die Umgebung erfolgt über die Anpflanzung von Hecken im Norden und Westen des Gewerbegebietes. Die zu erwartende Lärmbelastung durch den Gewerbebetrieb wurde über ein Immissionsschutztechnisches Gutachten ermittelt und das Ergebnis entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die schutzgutbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass in Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter keine bis geringe negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Lediglich in Bezug auf das Landschaftsbild ist eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten. Eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter gibt nachfolgende Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Flächeninanspruchnahme	nicht erheblich
Mensch (Gesundheit, Erholung)	keine erheblichen Auswirkungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen
Boden	geringe erhebliche Auswirkungen
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Landschafts-/Ortsbild	mittlere negative Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Summen- und Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen

Der Kompensationsbedarf für das Vorhaben wird nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BAYSTMLU 2003) ermittelt: Das Eingriffsgebiet ist demnach überwiegend als Gebiet „geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ einzustufen. Lediglich ein für die Gewerbezufahrt zu rosender Heckenabschnitt ist als „Gebiet mittlerer Bedeutung“ zu bewerten. Unter Anwendung der Kompensationsfaktoren 0,3, 0,4 bzw. 1,0 ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 2.589 m². Dieser wird auf einer externen Fläche durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese im Stadtgebiet von Amberg umgesetzt.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- BAYGL & BAYLFU (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg.
- BAYSTMELF (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN) (2010): Waldfunktionsplan für die Region Oberpfalz-Nord. Entwurf Stand 01.12.2010.
- BAYSTMWLE (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE) (2020): Bayerisches Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020.
- BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Amberg-Weizsach.
- BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2003, Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.
- HOOK & PARTNER (HOOK & PARTNER SACHVERSTÄNDIGE PARTG MBB) (2020): Immissionschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz: Errichtung einer Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 384 bei Träglhof in 92242 Hirschau – Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche. Stand: 03.11.2020.
- PEDALL (DR. G. PEDALL INGENIEURBÜRO GMBH) (2020): Kurzbericht zum Versickerungsversuch in Massenricht auf Flur-Nr. 384 Gemarkung Massenricht (PN: 20-1049).
- RPV (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD) (2014): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) inkl. 23. Änderung vom 01.04.2014.
- SEUSS (SEUSS INGENIEURE GMBH) (2020): Berechnungsgrundlagen zur Bemessung der Muldenversickerung. Stand: 26.11.2020.
- URL1: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Umwelt – Geologie/Boden (11.2020)
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis>
- URL2: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer DenkmalAtlas (11.2020)
<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>
- URL3: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Arten- und Biotopschutz (11.2020)
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

URL4: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Umwelt – Geologie/Boden & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Steckbrief zum Geotop „Mühlsteinbruch W von Massenricht“ (11.2020)

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis>

URL5: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Potenzielle natürliche Vegetation (11.2020):

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm.

URL6: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Boden - Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 (12.2020):

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de.

Anlagen

Anlage 1: Plan 007/243-20: Bestand und Eingriff - Entwurf

Anlage 2: Plan 008/243-20: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan - Entwurf

Anlage 3: Plan 009/243-20: Kompensation - Entwurf

Anlage 4: Kurzbericht zum Versickerungsversuch in Massenricht auf Flur-Nr. 384 Gemarkung Massenricht (PN: 20-1049) (PEDALL 2020)

Anlage 5: Berechnungsgrundlagen zur Bemessung der Muldenversickerung. Stand: 26.11.2020 (SEUSS 2020)

Anlage 6: Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz: Errichtung einer Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 384 bei Träglhof in 92242 Hirschau – Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche. Stand: 03.11.2020 (HOCK & PARTNER 2020)