

# Bebauungsplan „Erweiterung GEE Schmidgaden Nord-West 2“

---



**Gemeinde Schmidgaden**  
Landkreis Schwandorf

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

**- Entwurf vom 09.11.2022 -**

**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](mailto:sl@loesch-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht .....	3
2	Beschreibung des Planungsgebietes .....	3
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	5
4	Lärmschutz .....	7
5	Vorgaben übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung (u.a. Bedarfsprüfung) .....	7
<b>B</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>C</b>	<b>KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT</b> .....	<b>17</b>
1	Textliche Festsetzungen .....	17
2	Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) .....	21
3	Textliche Hinweise .....	22
4	Eingriffsregelung .....	25
<b>D</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>30</b>
1	Einleitung .....	30
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands .....	34
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) .....	39
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz .....	44
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen .....	44
6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	48
7	Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	48
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	49
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	49
	Quellen- und Literaturverzeichnis .....	51
	Rechtsgrundlagen .....	52
	Anlagen .....	52

# A BEGRÜNDUNG

## 1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Am 13.01.2021 hat die Gemeinde Schmidgaden die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Eingeschränkten Gewerbegebiet „Erweiterung GEe Schmidgaden Nord-West 2“ beschlossen, um der steten Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen einerseits und für Neuansiedlungen andererseits nachkommen zu können. Letzteres ist nicht zuletzt auf die günstige Lage zur BAB 6 mit einer Anschlussstelle in Trisching zurückzuführen. Als Fortführung zum vorhandenen Gewerbegebiet Nord-West (GE NW) soll deshalb in direktem Anschluss ein weiterer Gewerbestandort geschaffen werden. Einem anliegenden Betrieb kann so die Erweiterung nach Westen ermöglicht werden. Zudem erlaubt die direkte Nachbarschaft zum vorhandenen GE eine konzentrierte Bauleitplanung mit Nutzung von Synergieeffekten in Bezug auf die Infrastruktur.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald zu Gunsten eines Eingeschränkten Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 13.01.2021 gefasst.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB 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 die bisher als Acker, Weg und Wald genutzten Flurstücke 622, 623, 634, 635/1, 637/1, 642/1 sowie Teilflächen von 635, 642/2 und 647 (Gmk. und Gde. Schmidgaden) am nordwestlichen Ortsrand von Schmidgaden im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nordwest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: Wald; bebaute Flächen im Gewerbegebiet Nordwest

Im Osten: bebaute Flächen im Gewerbegebiet Nordwest

Im Süden: St 2040 und daran anschließende Wohngebiete von Schmidgaden; bebaute Flächen im Gewerbegebiet Nordwest

Im Westen: Wald bzw. grünlandgenutzte Fläche mit Teich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 46.620 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird auf Grund städtebaulich und immissionsschutzrechtlich begründeter Nutzungseinschränkungen als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,8. Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit begleitendem

Mehrzweckstreifen und Wendehammer. Zum vorhandenen Grünweg im Norden und Osten wird ein Schotterweg als Anschluss errichtet. Die mit Gebäuden überbaubare Fläche wird über Baugrenzen geregelt. Entlang der St 2040 wird innerhalb der bestehenden Anbauverbotszone von 20 m ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen zur Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke festgesetzt. Eine weitere Heckenpflanzung wird im östlichen Abschnitt der Erschließungsstraße hergestellt. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden vier externe Kompensationsflächen mit einer Gesamtgröße von 23.403 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen befinden sich mit einer Ausnahme im Eigentum des Vorhabenträgers und liegen mit einer Ausnahme im Gemeindegebiet von Schmidgaden.

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 am westlichen Ortsrand von Schmidgaden in einer Höhenlage von etwa 410 m ü NN. Die Staatsstraße 2040 fungiert dabei als eine Art Scheitellinie, nördlich und südlich derer das Gelände zum Wald bzw. zum Ortszentrum von Schmidgaden hin gleichmäßig abfällt.

### Geologie, Böden

Naturräumlich liegt das Gebiet zentral im Pennading-Schmidgadener Halbgraben (Naturraum 70-E)<sup>1</sup> als Bestandteil der Senke des Oberpfälzischen Hügellandes. Es handelt sich um eine flachwellige und hügelige Landschaft, die eine markante Geländestufe zum nördlich anschließenden Vorderen Oberpfälzer Wald mit Höhenunterschieden bis zu 200 m bildet.

Die niederen Partien der Naturraumeinheit werden von tertiären und quartären Kiesen, Sanden und Tonen gebildet, der zergliederte Höhenzug im Süden der Einheit besteht aus Granit und Gneis. Die Deckschichten bestehen überwiegend aus (Pseudogley-)Braunerden. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts wurden die vorhandenen Braunkohlelagerstätten abgebaut, darüber hinaus sind große Tonlagerstätten in der Einheit vorhanden (URL1, BAYSTMLU 1997).

### Klima

Das Oberpfälzer Hügelland in seiner Gänze liegt im Regenschatten der westlich vorgelagerten Frankenalb, die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen 600-700 mm. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei 6-7,5°C (BAYSTMLU 1997).

Lokalklimatisch dient die landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Wald dient der Frischluftentstehung und als klimatischer Ausgleichsraum und ist gem. Wald funktionsplan als „Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz“ eingetragen und dient der Verbesserung des Klimas in Siedlungsgebieten und auf Freiflächen durch großräumigen Luftaustausch (URL2, BAYSTMELF 2010).

<sup>1</sup> Im ABSP zum Lkr. Schwandorf (BAYSTMLU 1997) ist die Naturraumeinheit als Schmidgaden-Weidinger Graben (70-D) bezeichnet. Die Abgrenzungen sind identisch.

## Nutzung

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Etwa 9.900 m<sup>2</sup> im Norden sind von Eichen-Kiefern-Mischwald bestanden. Als Anschluss an eine östlich angrenzende Gewerbeeinheit wurde ein Teilbereich des Waldes bereits gerodet und als Lagerfläche bzw. Wegeanschluss aufgeschottert. Einzelne randlich belassene Bäume wurden dabei teils massiv eingefüllt. Darüber hinaus sind einzelne Grünwege sowie die bereits als Schotterweg vorhandene Zuwegung im Osten Bestandteil des Geltungsbereiches.

## Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist das ca. 600 m südöstlich gelegene Objekt „Mittelalterlicher Turmhügel“ (Nr. D-3-6538-0037) in der Ortschaft Schmidgaden, welches von einem Wohnhaus überbaut ist. Die „Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt“ (Nr. D-3-76-159-1) in Schmidgaden bildet zusammen mit der Kirchhofbefestigung und dem Kriegerdenkmal das nächstgelegene Baudenkmal in ca. 800 m südöstlicher Entfernung. Hier ist ein weiteres Bodendenkmal (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, Nr. D-3-6538-0069) gelistet (URL3).

## Biotop und Schutzgebiete

Im und um den Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierten oder gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotop vorhanden (URL4).

## Bauliches Umfeld / Ortsbild

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schmidgaden nördlich der St 2040. Die direkte Nachbarschaft bilden nach Osten Gewerbeflächen, westlich und nördlich schließen Waldflächen sowie eine kleine Grünlandfläche mit Weiher an. Südlich der Staatsstraße beginnt die Wohnbebauung von Schmidgaden.

## Potenzielle Natürliche Vegetation (PNV)

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre im Planungsgebiet der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald vorherrschend (URL5).

## **3 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Verkehrserschließung**

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2040, welche über die Anschlussstelle Trising an die BAB 6 sowie in Richtung Osten an die BAB 93 (Anschlussstelle Nabburg) angeschlossen ist. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die bestehende Zuwegung ins GE NW („Gewerbegebiet“).

Für die innere Erschließung wird ein vorhandener Abzweig (Flur-Nr. 637/1) der o.g. öffentlichen Straße um ca. 200 m verlängert und um einen Wendehammer ergänzt. Die Fahrbahn wird auf ihrer ganzen Länge (ca. 300 m) befestigt und mit 6,50 m Breite und einem einseitigen

gen Mehrzweckstreifen von 2 m angelegt. Nach Norden erfolgt ein neuer 8 m breiter Anschlussweg in Schotterbauweise an den bestehenden Feld- bzw. Grünweg, welcher wie auch der Weg im Nordosten des Geltungsbereiches unverändert bleibt.

### **3.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes wird durch Anschluss an die bestehende Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gemeinden Fensterbach und Schmidgaden gesichert. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebietes an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

### **3.3 Abwasserentsorgung**

Anfallendes Schmutzwasser wird – vergleichbar mit dem östlich anschließenden Gewerbegebiet – im Trennsystem in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und der Kläranlage Schmidgaden zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen wird auf den Baugrundstücken versickert oder für die Wiederverwendung gesammelt (z.B. Zisternen). Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen und mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind die jeweils gültigen Fassungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der entsprechenden technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird gedrosselt in den neuen Regenwasserkanal der Erschließungsstraße eingeleitet und über Anschluss an den vorhandenen Kanal nordöstlich des Geltungsbereiches in das nördlich gelegene RÜB geleitet.

### **3.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG (ehemals E.ON Bayern) sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist hierfür die Errichtung einer Transformatorstation notwendig. Eine ca. 35 m<sup>2</sup> große Fläche wird dazu im Zentrum des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **3.5 Müllentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schwandorf zuständig. Es gelten die landkreis-spezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

### **3.6 Brandschutz**

Die notwendigen Brandschutzmaßnahmen werden mit den einzelnen Bauanträgen vorgelegt.

## 4 Lärmschutz

Zur Beurteilung der durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zu erwartenden anlagenbezogenen Geräusche wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten durch die LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH angefertigt (LGA 2022, vgl. Anlage 4), in dessen Ergebnis das Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen als schalltechnisch verträglich beurteilt werden kann. Um gesichert schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft südlich und östlich der Gewerbe-Erweiterung zu vermeiden, werden Emissionskontingente gem. DIN 45691 (ggf. zzgl. Zusatzkontingent) als einzuhaltende Richtwerte für die einzelnen Parzellen im Baugebiet festgesetzt. Es wird ferner

- das Baugebiet als „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung“ (GEE) festgesetzt, da zur Nachtzeit keine uneingeschränkte Nutzung aus Gründen des Lärmschutzes möglich ist und
- eine nach § 8 Abs. 3 Punkt 1 und 3 BauNVO mögliche Nutzung (u.a. Betriebsleiterwohnungen) im gesamten GEE ausgeschlossen.

*Erläuterung gem. LGA (2022): I.d.R. kann davon ausgegangen werden, dass bei Emissionskontingenten  $LEK \geq 60 \text{ dB(A)/m}^2$  nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe ohne Einschränkungen betrieben werden können. Für die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) trifft dies für das untersuchte Vorhaben nur für die Parzellen 4 und 5 zu. Niedrigere Emissionskontingente erfordern i.d.R. zusätzliche Schallschutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen. Während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sind auf allen Parzellen keine Arbeiten im Freien sowie Fahrzeugbewegungen nur in minimalem Umfang möglich.*

Bei Zugrundelegen o.g. Festsetzungen können die zu erwartenden zusätzlichen Lärmemissionen so weit reduziert werden, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten und damit der Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft gewährleistet werden können. Nähere Informationen sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen. Die relevanten Immissionsorte sind hierin in Kap. 4.2 und Abbildung 2 aufgeführt.

## 5 Vorgaben übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung (u.a. Bedarfsprüfung)

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (BAYSTMWLE 2020)

Das Gemeindegebiet Schmidgaden zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ und gleichzeitig als Teil des Landkreises Schwandorf 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 (Grundsatz 3.1). Auch die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur ist unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit zu erhalten (Grundsatz 1.2.6). 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). Zur Sicherung der Versorgung mit oberflächennahen Rohstoffen und zur Ordnung und Koordination der Rohstoffgewinnung werden im Regionalplan Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf ausgewiesen (Grundsatz 5.2).

## **5.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) (RPV 2022)**

### Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte (A)

Zur Erfüllung des übergeordneten Leitbildes der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit ist für die Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen wesentlich:

- Sicherung und Förderung hoher Lebensqualität, sozialer Gerechtigkeit und Chancengleichheit auf Grundlage einer ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähigen Entwicklung mit Erreichen gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (Grundsatz 1.1)
- Weiterentwicklung durch Sicherung und Ausbau positiver Standortfaktoren und Abbau von Entwicklungshemmnissen sowie durch bedarfsgerechte Bereitstellung und optimale Nutzung und Kombination von Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume (Grundsatz 1.2)
- vorrangige Berücksichtigung der ökologischen Belange bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit und der Gefahr einer wesentlichen und langfristigen Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen (Ziel 1.3)



- unter Berücksichtigung absehbarer demographischer Tendenzen Abbau von Engpässen bei der Infrastrukturausstattung, bei Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge zur Schaffung gleichwertiger und qualifizierter Bildungsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäßer Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbarer Versorgungsinfrastrukturen (Grundsatz 1.4)

Unter dem Stichpunkt Wettbewerbsfähigkeit, Kooperation und Vernetzung gilt für die Region 6 und ihre Teilräume:

- gemeinschaftliche, nachhaltige und gleichwertige Weiterentwicklung als erfolgreicher, nach innen und außen eng vernetzter Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaftskraft und unter Ausgleich von aus der Randlage der Region resultierenden Nachteilen (Grundsatz 2.1)
- verstärkte Wahrnehmung der Chancen und Funktionen als grenzübergreifender Verflechtungsraum und zukunftsorientierte Nutzung der Möglichkeiten aus einer intensiven Zusammenarbeit mit der Tschechischen Republik generell bzw. bei den Themen Verkehr, Wirtschaft, Wissenschaft, Natur- und Umweltschutz, Erholung und kulturelles Leben (Grundsatz 2.3)
- Ausbau und gezielte Nutzung der Bezüge zur Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN) insbesondere im Bereich der wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und touristischen Funktionen (Grundsatz 2.3)
- verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung bei gemeinsam berührten Belangen insbesondere zwischen den Zentralen Orten und deren umliegenden Gemeinden (Grundsatz 2.4)

In Hinblick auf die Raumstruktur gilt unter Bezugnahme auf das LEP für die gesamte Region 6 die Einstufung als „Ländlicher Teilraum“. 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 (Grundsatz A-3.1). Gleichzeitig wird die Region als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ definiert und ist demzufolge besonders zu fördern (Ziel A-3.3). Dies betrifft gem. LEP eine priorisierte Berücksichtigung bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der Verteilung von Finanz- und Fördermitteln.

#### 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).

Die Gemeindebereich nördlich der St 2040 soll gem. Regionalplan in den Naturpark Oberpfälzer Wald einbezogen werden (B-I-5.1).

### 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 Land- und Forstwirtschaft (B-III)

Wälder mit regionaler und lokaler Bedeutung für Klima- und Immissionsschutz sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden (B-III-3.2).

### 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).

Zur Sicherung der Versorgung mit volkswirtschaftlich wichtigen Rohstoffen wird u.a. „nördlich Schmidgaden das Vorbehaltsgebiet t26 zur Gewinnung und Sicherung von Ton festgelegt (B-IV-2.1.1). Hier soll den Maßnahmen zur Gewinnung von Bodenschätzen unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden (B-IV-2.1.3). Abbau und Rekultivierung sind entsprechend einem Gesamtkonzept vorzunehmen (B-IV-2.1.4). Nach Beendigung des Abbaus sollen die Flächen möglichst wieder der ursprünglichen Landnutzung zugeführt werden. Auf die Belastbarkeit des Naturhaushalts ist Rücksicht zu nehmen, wissenschaftlich, heimatkundliche oder für das Landschaftsbild wertvolle Bodenaufschlüsse sollen erhalten bleiben (B-IV-2.1.5).

Für industriell-gewerbliche Vorhaben ist anzustreben, an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen zu nutzen (B-IV-3.1).

## **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 und mittelfristig auch der Neuschaffung wohnortnaher Arbeitsplätze (LEP G 2.2.5, RP A-3.1): Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird einerseits die flächenmäßige Erweiterung eines im GE Nord-West ansässigen Betriebes ermöglicht und andererseits ein Flächenpool für gewerbliche Um- bzw. Neuansiedlungen geschaffen (derzeit bestehen Anfragen dreier Betriebe nach Gewerbeflächen, welche von der Gemeinde nicht bedient werden können). Dies entspricht den landesplanerischen Zielen, die Wirtschafts- und Branchenstruktur durch Förderung mittelständischer Unternehmen in Handwerk und Dienstleistung möglichst leistungsfähig und breit aufzustellen (LEP G 5.1). Gem. Grundsatz B-IV-1.3 und -1.4 des Regionalplanes ist ausdrücklich auch die Stär-

kung bereits ansässiger Betriebe u.a. über das Instrumentarium der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Durch die vorgesehene Ansiedlung des Gewerbegebietes im direkten Anschluss an ein bestehendes GE in Schmidgaden wird die Siedlungsentwicklung weiter auf den Hauptort der Gemeinde gelenkt (RP B-II-1.1) und bestmöglich Synergieeffekte in Bezug auf die Infrastruktur genutzt (RP B-IV-3.1). Durch Festsetzungen zur Durchgrünung und zur sickerfähigen Ausgestaltung von Lagerflächen und Stellplätzen sowie durch Nutzung einer bereits z.T. vorhandenen Zuwegung werden die im Rahmen einer geordneten gewerblichen Nutzung möglichen Flächeneinsparungen bei der Versiegelung ergriffen (LEP G 3.1).

Das Vorhaben widerspricht angesichts der demographischen Entwicklung der Gemeinde nicht den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und berücksichtigt die Funktionsfähigkeit der Siedlungs- und Infrastruktur (LEP G 1.2.6, G 3.1). Die landesplanerischen Zielsetzungen in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung werden unter Zugrundelegen der fehlenden Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung innerhalb der zulässigen Ausnahmen erfüllt (LEP G 3.2):

**Bedarfsprüfung für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung** (gem. Auslegungshilfe des StMWi mit Stand 15.09.2021)

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage an der BAB 6 gibt es in der Gemeinde Schmidgaden zahlreiche Anfragen nach Gewerbe- und Industrieflächen. In den insgesamt drei Gewerbe- bzw. Industriegebieten der Gemeinde Schmidgaden sind derzeit aber keine freien Flächen für Gewerbetreibende mehr verfügbar. Einzelne bisher noch unbebaute Grundstücke an der A6 sind bereits an Firmen veräußert und werden in Kürze bebaut. Für die Ansiedlung von Industriebetrieben wurde kürzlich das Bebauungsplanverfahren für den zweiten Bauabschnitt zum Industriegebiet an der A6 abgeschlossen. Hierzu liegen bereits mehrere Anfragen (u.a. aus den Bereichen Transportgewerbe, Holzverarbeitung, Automobilbranche) vor, so dass hier keine Flächenpotenziale für weitere Bauanfragen mehr vorhanden sind.

Auch im Gewerbegebiet in Schmidgaden sind mittlerweile keine Flächen mehr verfügbar. Es handelt sich bei den Betrieben um klein- und mittelständische Unternehmen. Zwei hiervon haben in den letzten 20 Jahren fortlaufend expandiert und sind bedeutende Arbeitgeber in der Gemeinde Schmidgaden.

Neben überregionalen Anfragen, welche bevorzugt an der A6 untergebracht werden sollen, liegen der Gemeinde derzeit Anfragen von vier regionalen Bauwerbern aus folgenden Bereichen vor:

- Handelsvertretung von NABU-Produkten, Laborbedarf, Dosiertechnik, Mess- und Regeltechnik, Filtertechnik, Wasser- und Abwasseraufbereitung, Prozess-Visualisierung (Flächenbedarf: 8.000 m<sup>2</sup>)
- Elektroinstallation, Gebäudeautomation, Hausgeräte, SAT-Anlagen (Flächenbedarf: 3.000 m<sup>2</sup>)

- Heizung, Lüftung, Sanitär (Flächenbedarf: 4.000 m<sup>2</sup>)
- Metallverarbeitung (u.a. Lasertechnik, Stanzen, Fräsen, Zerspanen, Schweißen) (Flächenbedarf: 10.000 m<sup>2</sup>)

Die Erweiterung des GE Nord-West soll v.a. solchen klein- und mittelständischen Betrieben aus dem lokalen Umfeld Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Zugleich kann so der Erweiterungsanfrage eines Betriebes aus dem angrenzenden Gewerbegebiet Nord-West entsprochen werden.

#### Strukturdaten zur Gemeinde Schmidgaden

Die Gemeinde kann anhand folgender Strukturdaten charakterisiert werden (BAYLFST 2022):

- Einwohnerzahl (Stand 31.12.2020): 2.974

*Anm.: Mit Stand 30.09.2021 wurden für die Gde. Schmidgaden 3.016 Einwohner auf dem BayernPortal des Bayerischen Staatsministeriums für Digitales (URL:) verzeichnet, was einem Plus von ca. 1 % gegenüber 2020 entspricht.*

- Bevölkerungsprognose des Landkreises (gem. BAYLFST 2021): + 3,1 % (31.12.2039 gegenüber 31.12.2019)

*Anm.: für das Jahr 2021 wurde hier eine Einwohnerzahl von 2.980 angenommen, welcher gem. BayernPortal schon im September 2021 überschritten wurde*

- Einstufung im Zentrale-Orte-System: Sonstige Gemeinde im Nahbereich des Grundzentrums Schwarzenfeld

- Gebietskategorie gem. LEP: Ländlicher Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf

- Verkehrsanbindung:

Der Hauptort Schmidgaden ist über die Staatsstraße St 2040 und über die Anschlussstelle Trisching an die BAB 6 sowie in Richtung Osten an die BAB 93 (Anschlussstelle Nabburg) angebunden. Die einzelnen Ortschaften sind über Gemeindeverbindungsstraßen verbunden.

- wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gde., des Lkr. und der Region:

In der Gemeinde sind innovative und erfolgreiche mittelständische Unternehmen angesiedelt, welche einen unverzichtbaren Beitrag zur dauerhaften Sicherung der Lebensqualität in der Region leisten. Mit Stand 30.06.2020 waren 606 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Schmidgaden beschäftigt, was einem Anstieg von 54 % gegenüber 2015 entspricht. Mehr als 75 % sind dabei im Produzierenden Gewerbe tätig, gefolgt vom Bereich öffentlicher und privater Dienstleister. Analog gab es bis 2019 einen kontinuierlichen Rückgang an Arbeitslosenzahlen, 2020 war dagegen ein Anstieg zu verzeichnen, was u.U. aber auch auf die allgemeine Corona-Lage zurückzuführen ist. Bei den Gewerbeanmeldungen ist seit 2015 bei ansonsten gleichbleibendem Niveau insbesondere ein Zuwachs bei den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten festzustellen.

Das wirtschaftlich positive Wachstum der Gemeinde wird auch bezogen auf den Landkreis Schwandorf deutlich. Gem. einem Ranking zum Arbeitsplatzzuwachs zwischen Juni 2013 und Juni 2018 nimmt Schmidgaden mit einem prozentualen Zuwachs von 43,9 % (Durchschnitt Landkreis + 13 %) den Spitzenplatz im Landkreis ein. In absoluten Zahlen bedeutet dies den 10. Platz (von 31 untersuchten Landkreis-Gemeinden) (Quelle: mail Mittelbayerische Zeitung an Bürgermeister Josef Deichl vom 05.03.2019).

Zur weiteren Förderung seiner Entwicklung ist Schmidgaden ferner Mitglied im Verein „Das Plus der Oberpfalz e.V.“, welcher als Zusammenschluss von Kommunen an der Autobahnachse A93/A6 das Ziel verfolgt, die Potenziale seines verkehrsgünstigen Standortes gemeinsam weiterzuentwickeln und die Region interkommunal wirtschaftlich voranzubringen.

#### Bestehende Flächenpotenziale in Schmidgaden

In Schmidgaden sind im Gewerbegebiet Nord-West keine Flächen mehr verfügbar. Innerhalb der Ortschaft gibt es keine Betriebsbrachen (auch nicht zu erwarten), keine Gewerbebaulücken, aber auch keine Flächen, auf denen sich eine gewerbliche Nutzung entwickeln ließe bzw. wünschenswert wäre, da sie sich nicht in Einklang mit Dorfgebiet und Wohngebieten bringen lässt. Verschiedene Firmen haben deshalb ihren Betrieb vom Innenbereich bereits in das Gewerbegebiet verlagert.

In und rund um Trisching gibt es keine Gewerbe- und Industriebrachen. Außerhalb der bereits angesprochenen Gebiete an der A6 gibt es keine Flächen, die im Flächennutzungsplan als GI oder GE dargestellt sind und aus denen sich ein Industrie- oder Gewerbegebiet entwickeln ließe. Es gibt auch unter Berücksichtigung des gerade abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens zur Erweiterung des GI und der hierfür schon vorhandenen Bauanfragen keine größeren Baulücken, die einer derartigen Bebauung zugeführt werden könnten. Eine ca. 5.300 m<sup>2</sup> große Fläche im direkten Anschluss an das GE in Trisching ist in Privathand und im Flächennutzungsplan als „MI“ dargestellt. Ein Grunderwerb und eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten ist aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend, da dann Gewerbeflächen zu nahe an die bestehende Wohnbebauung heranrücken würden.

Gewerbeflächen in anderen Ortsteilen sind nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen, da die Gemeinde Schmidgaden hier eine fehlende Anbindung an das Hauptverkehrsnetz sieht und die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen im Widerspruch zur Ortsentwicklung stehen.

#### Ermittlung Bedarf gewerblich genutzter Flächen

Bei den o.g. vier Anfragen handelt es sich um bestehende Betriebe, welche Expansionsflächen benötigen. Die bestehenden Flächen reichen zur Fortführung der Betriebszwecke nicht mehr aus. Die Gemeinde Schmidgaden möchte diesen Firmen die Möglichkeit bieten, sich am Firmenstandort vergrößern und erweitern zu können, anstatt in eine andere Kommune abwandern zu müssen (keine Nachhaltigkeit). Zusätzlich hat eine ortsansässige Firma vor wenigen Jahren eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> zur Erweiterung des Betriebes im Geltungsbereich der geplanten GE-Erweiterung erworben.

Für die Ansiedlung der Betriebe können Synergieeffekte in Bezug auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur genutzt werden: Die verkehrliche Anbindung ist durch die ca. 3 km entfernte Autobahnanschlussstelle „Schmidgaden“ zur BAB6 bzw. über die südlich des geplanten Gewerbegebietes verlaufende St. 2040 zwischen Amberg und Nabburg mit dortiger Anbindung an die BAB93 als sehr günstig zu beurteilen. Auch im Bereich der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telekommunikation und Strom können Synergieeffekte genutzt werden. Hinzuweisen ist auch auf das Firmennetzwerk der bestehenden Betriebe, welches auch von vertraglichen Beziehungen untereinander gekennzeichnet ist. Die zu beplanende Fläche ist mit Ausnahme des bereits o.g. Areal im Eigentum der Gemeinde. An anderer Stelle müssten erst umfangreiche Grundstücksverhandlungen geführt werden, bei denen zu erwarten ist, dass diese zu lange dauern, um die Nachfragen rechtzeitig zu bedienen.

Bereits Anfang der 2000er Jahre gab es Gespräche mit der Nachbargemeinde Freudenberg zur Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes zwischen Trisching und Etsdorf (gem. damals gültigem Regionalplan Kooperationsraum Stadt-Umland Amberg/Sulzbach-Rosenberg mit Siedlungsfunktion Gewerbe und Industrie). Dazu wäre erheblicher Grunderwerb nötig gewesen. Ohne konkretes Ansiedlungsvorhaben eines Betriebes oder Konzerns ließen sich aber Grundstücksverhandlungen gegenüber den Eigentümern nicht vermitteln. Zudem hätte eine großflächige Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbe- oder Industriegebiets das „Aus“ für den nahe der Gemeindegrenze gelegenen Fußballplatz des beheimateten Vereines „SV Trisching-Rottendorf“ bedeutet.

Die interkommunale Zusammenarbeit bei der Ausweisung und Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen wurde durch den Zusammenschluss von Kommunen an der Autobahn A6 und der Autobahn A93 – rund um das Kreuz „Oberpfälzer Wald“ – als Verein „Das Plus der Oberpfalz“ (das „Plus“ als Sinnbild für das Autobahnkreuz) begonnen und wird bis dato fortgeführt.

Vor dem Hintergrund der zahlreichen gewerblichen Bauanfragen bei gleichzeitig fehlenden geeigneten Gewerbeflächen ist es für die wirtschaftliche (Weiter-)Entwicklung der Gemeinde Schmidgaden erforderlich, zeitnah ein ausreichendes Flächenangebot für die Ansiedlung Gewerbetreibender zu schaffen. Ziel ist es, einerseits den bekannten bauwilligen Gewerbetreibenden einen Standort anzubieten und diese mit ihren Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu halten und andererseits eine Flächenreserve für weitere Anfragen zu schaffen. Hier ist auch zu erwähnen, dass sich die Gemeinde Schmidgaden aktuell mit ihren drei Industrie- bzw. Gewerbegebieten in Trisching und Schmidgaden als Standort für die neue Integrierte Rettungsleitstelle (ILS) des Rettungszweckverbandes Oberpfalz-Nord plus Verkehrspolizeiinspektion beworben hat.

Das Anbindegebot wird durch den direkten westlichen Anschluss an Schmidgaden eingehalten (LEP Z 3.3), ein regionaler Grünzug oder Trenngrün gem. Regionalplan sind nicht festgelegt und werden demzufolge nicht beeinträchtigt.

Die gewerbliche Belegung der als Vorbehaltsgebiet für Tonabbau vorgesehenen Fläche ist trotz Gewichtung der regionalplanerischen Darstellung (RP B-IV-2.1) grundsätzlich möglich.

In der Abwägung zwischen Tonabbau und dem Bedarf an Gewerbeflächen unter Nutzung von Synergieeffekten zum vorhandenen GE im östlichen Anschluss überwiegen die Gründe für die Gewerbeausweisung.

Regionalplanerische Zielsetzungen zu Natur und Landschaft (B-I) sowie zu Land- und Forstwirtschaft (B-III) können im Rahmen des üblichen Abwägungsverfahrens behandelt werden: Dabei widerspricht die Ansiedlung des GEe im Grundsatz nicht den Planungen zur Ausweitung des Naturparkes „Oberpfälzer Wald“. Die flächenmäßige Reduktion des Waldes mit regionaler Klimaschutzfunktion in randlicher Lage umfasst weniger als 4 % des Waldareals, womit die Schutzfunktion im Wesentlichen bestehen bleibt. Im Rahmen der Kompensationsverpflichtung wird ein flächenmäßiger Ausgleich in Form von Aufforstung angestrebt.

#### **5.4 Flächennutzungsplan Gemeinde Schmidgaden**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 14.11.2012 ist der Geltungsbereich zu jeweils etwa einem Drittel als Fläche für Grünland, für Acker und als Nadelwald dargestellt. Die Wege im Norden und Osten sind als Straßenverkehrsfläche bezeichnet. Zum Wald existieren mit der Signatur als „Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz“ und der Empfehlung, einen laubholzreichen Waldmantel zu entwickeln, weitere Einträge. Darüber hinaus ist die Gesamtfläche mit Ausnahme eines straßenbegleitenden Streifens zur St 2040 als Vorbehaltsgebiet für Tonabbau gem. Regionalplanung gekennzeichnet.

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 Eingeschränkten Gewerbegebietes planungsrechtlich erforderlich. Ein entsprechender Beschluss wurde am 13.01.2021 vom Gemeinderat Schmidgaden 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-NatSchG 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 die Zulässigkeit von Geschossbauweise, durch Pflanzgebote und Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen und Lagerflächen beschränkt. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB kann auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen und auf Grund einer Erweiterungsanfrage nicht entsprochen werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet können aber vorhandene Synergien in Bezug auf die Infrastruktur genutzt und ein Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten geschaffen werden.

Das Gewerbegebiet wird von Westen und Norden von Wald umrahmt, im Osten und Süden schließen Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsflächen an. Als Erweiterungsfläche für ein bestehendes Gewerbegebiet findet keine erhebliche neue Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes statt. Um das Gebiet auch nach Süden entlang der St 2040 optisch einzurahmen, wird eine öffentliche Grünfläche mit Heckenpflanzung festgesetzt. Diese greift den südseitig vorhandenen bepflanzten Lärmschutzwall zu den anschließenden Wohnsiedlungen auf. Eine weitere wegebegleitende Anpflanzung wird im östlichen Abschnitt der Erschließungsstraße umgesetzt.

Die notwendige naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs wird auf externen Flächen umgesetzt: Auf drei Flächen im Gemeindebereich von Rottendorf und Trisching ist auf insgesamt ca. 21.770 m<sup>2</sup> die Aufforstung von Mischwald mit Waldmantel und einer ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Freihaltezone zu einer Hochspannungstrasse vorgesehen. Hierdurch kann der erforderliche flächengleiche Ausgleich für die zu rodenden Waldfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> mehr als erfüllt werden. Auf einer ca. 15.900 m<sup>2</sup> großen, unmittelbar an der Gemeindegrenze gelegenen Fläche im Stadtgebiet von Schnaittenbach wird eine extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese umgesetzt, welche die vorhandenen Streuobstflächen nördlich Scharlmühle bzw. Wolfsbach im Gemeindegebiet ergänzt. Hiervon werden die erforderlichen 1.636 m<sup>2</sup> dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die verbleibende Restfläche ist als Kompensationsfläche einem weiteren Vorhaben zugeordnet bzw. wird in das kommunale Ökokonto eingebucht.



## **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 in Verb. mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird der Geltungsbereich als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Nicht zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Tankstellen (3.) sowie gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (1.) sowie Vergnügungsstätten (3.).

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

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt gem. § 16 Abs. 2 in Verb. mit §§ 18, 19 und 20 BauNVO:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,4
Zahl der Vollgeschosse:	III
max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände):	15 m

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

Gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird für das Gewerbegebiet die offene (o) und geschlossene (g) Bauweise festgesetzt.

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

Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gem. der jeweils aktuellsten Fassung der GaStellV zu ermitteln und auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone der St 2040 ist ein Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand einzuhalten, eine Überdachung der Stellplätze ist hier unzulässig.

Die Stellplätze und Lagerflächen 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 St 2040 ist ein 20 m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. BayStrWG von einer Bebauung freizuhalten.

### **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 bestehende Kanalsystem von Schmidgaden entsorgt.

Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert oder für die Wiederverwendung gesammelt (z.B. Zisternen). Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Sammel- und Versickerungsanlagen sind mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird gedrosselt in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße eingeleitet und über Anschluss an den vorhandenen Kanal nordöstlich des Geltungsbereiches in das nördlich gelegene Regenüberlaufbecken (RÜB) geleitet.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatstraße St 2040 darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

### **1.7 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### Öffentliches Grün

Entlang der St 2040 und im östlichen Bereich der Erschließungsstraße wird ein 3 m bzw. 2 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Grünfläche entlang der St 2040 ist als Abgrenzung zur Straße eine 2-reihige Hecke, entlang der Erschließungsstraße eine 1-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Für die Hecken sind ausschließlich Sträucher (vgl. hierzu Hinweis Nr. 3.9) zu verwenden, auf die Pflanzung von Bäumen ist zu verzichten.

Der öffentliche Grünstreifen ist vor Aufnahme der gewerblichen Nutzung zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

### 1.8 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 Flur-Nr. 1821 und 1873 (Gmk. Trisching), 252 (Gmk. Rottendorf) und einer Teilfläche der Flur-Nr. 3680/1 (Gmk. Kernath a. Buchberg, Stadt Schnaittenbach) ausgewiesen. Die Maßnahmen sind in einem Ausgleichs-Bebauungsplan dargestellt, welcher Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist (vgl. Plan 008a/288-21)

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 2023 herzustellen.

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK}$ , nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE 1	55	40
GE 2	55	40
GE 3	58	43
GE 4	60	45
GE 5	60	45
GE 6	58	43
GE 7	55	40
GE 8	55	40

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	$L_{EK, zus, k}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
A	4
Bezugspunkt für Sektor in UTM33: x: 288674.4; y: 5479059.9 Bezugspunkt für Sektor in UTM 32: x: 723731.236; y: 5479553.746 74,7° W; 125,1° O	

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,j}$  durch  $(L_{EK,j} + L_{EK,zus,k})$  zu ersetzen ist.

- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gem. Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Gem. Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gem. § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schallschutz nachweisen.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag) ist mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass die unter Punkt C-1.9 genannten Werte eingehalten werden.

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

Neue 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)

Nicht überbaute Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Lager- oder Grünflächen nutzbar. Pro. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.9 zu entnehmen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Der zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist unmittelbar nach Beendigung der Straßenbauarbeiten zu pflanzen (vgl. hierzu Hinweis Nr. 3.9).

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

### **2.1 Ausgestaltung Dächer**

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 15-45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung

Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, sind gegen den Aufprall bei Baumwurf ausreichend zu sichern. Hierfür ist ein statischer Nachweis beim Bauantrag zu erbringen (betrifft Parzellen 4 bis 8).

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Ausnahme Errichtung Dach-Solaranlage).

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig. Eine Errichtung wird dringend empfohlen.

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), § 33 StVO ist zu beachten.

### **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. 4,00 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,50 m Höhe zulässig.

Ausgenommen hiervon ist die Bauverbotszone, hier sind Auffüllungen und Abgrabungen nur bis max. 1 m zulässig.

### **2.5 Gestaltung nicht-überbaubarer Grundstücksflächen**

Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen können als Lager- oder Grünflächen genutzt werden.

## **2.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig. Geschlossene freistehende Zäune oder Mauern sowie Zaunsockel sind nicht zulässig, der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden muss mind. 15 cm betragen.

## **2.7 Freiflächengestaltungsplan**

Zu jedem Bauplan 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 Gemeinde Schmidgaden, Schwarzenfelder Weg 9, 92546 Schmidgaden 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 und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Normen DIN 18915 und DIN 19731 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst am Entstehungsort zu verwerten. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

### **3.3 Bodenschutz**

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf 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 Wild abfließendes Oberflächenwasser**

Die in der Siedlungswasserwirtschaft üblichen Abmessungen von Niederschlagswasserkanalssystemen und Rückhaltebecken reichen bei Starkregenereignissen ggf. nicht aus, wodurch eine schadlose Ableitung nicht mehr möglich ist und es zum oberirdischen Abfluss des Niederschlagswassers kommt. Um Schadenspotenzial abzuwenden, wird empfohlen, die Höhenlage der Türschwellen auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche abzustellen.

### **3.7 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 jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### **3.8 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.

**3.9 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)**

Für die Gehölzpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind Nadelgehölze unzulässig, es sind bevorzugt heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden. Geeignete Gehölze sind u.a.:

**Bäume 1. und 2. Ordnung** (nicht für Hecken in öffentlichen Grünflächen aus Festsetzung 1.7!)

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)	<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Sorbus torminalis</i>	(Elsbeere)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)	<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Pyrus communis</i>	(Holzbirne)	<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

**Sträucher**

<i>Cornus mas</i>	(Gew. Hartriegel)	<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)	<i>Rhamnus cathartica</i>	(Kreuzdorn)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	<i>Rosa canina</i>	(Hecken-Rose)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weißdorn)	<i>Viburnum opulus</i>	(Gew. Schneeball)

**3.10 Duldungspflichten**

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

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter forstwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

Alle Einwirkungen aus ggf. umliegendem Bergbau, soweit dieser noch betrieben wird, sind von den Eigentümern im Gewerbegebiet entschädigungslos zu dulden.



## **4 Eingriffsregelung**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Die Planung sieht die Neuausweisung eines Gewerbegebietes am nordwestlichen Ortsrand von Schmidgaden vor, um Flächen für die Erweiterung ortsansässiger Firmen bzw. zur Neuansiedlung von Betrieben anzubieten. Hierzu werden Acker- und Waldflächen in Anspruch genommen. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

#### **Schutzgut Mensch**

- Festsetzung von Emissionskontingenten zur Vermeidung beeinträchtigender Emissionen

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Ausgestaltung der Einfriedungen mit Abstand zwischen Gelände und Zaununterkante zur Gewährleistung Durchlässigkeit und Vermeidung von Barriereeffekten für Kleintiere
- Pflanzgebote für die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- 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**

- weitestmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung sickerfähiger Beläge zur Befestigung der privaten Parkplätze und Lagerflächen sowie des öffentlichen Anschlussweges sowie durch Nutzung bzw. Erweiterung bestehender (Verkehrs-)Infrastruktureinrichtungen in Folge der Ansiedlung in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet

#### **Schutzgut Wasser**

- Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser zur Wiederverwendung

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen
- Randliche Eingrünung des Gewerbegebietes zur St 2040

### **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 vier Schritten ermittelt. 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 Minderungsmaß-

nahmen. In einem abschließenden Schritt werden die geeigneten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ausgewählt.

### Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt eine zusammenschauende und schutzgut-übergreifende 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 III vor:

Kategorie I: Acker, Grünweg und Schotterweg (Flur-Nr. 622, 623, 637/1, 642/2 und Teilfläche 642/1 und 647)

Kategorie III: Eichen-Kiefern-Mischwald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz (Flur-Nr. 634, 635/1 und Teilfläche 635)

### Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

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: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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, Wege

Kategorie AIII: Wald mit regionaler Klimaschutzfunktion

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 AIII vorgegebenen Faktorspannen von 0,3 bis 0,6 (AI) bzw. 1 bis 3 (AIII) ist in Absprache mit der UNB die Anwendung der Kompensationsfaktoren 0,3 bzw. 0,4 (Acker, Wege) und 1 bzw. 1,5 (Wald) angemessen. Es ergibt sich für das untersuchte Baugebiet somit nachfolgende Gesamtausgleichsverpflichtung:

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	gewählter Faktor	Komp.bedarf (m <sup>2</sup> )
Acker	I (geringe Bedeutung)	A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	30.917	0,4	12.367
Grünweg			474	0,4	190
Schotterweg			868	0,3	260
Eichen-Kiefern-Mischwald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz	III (hohe Bedeutung)		8.336	1	8.336
Eichen-Kiefern-Mischwald (vgl. oben) – bereits gerodet			1.500	1,5	2.250
<b>Summe (m<sup>2</sup>):</b>			<b>42.095</b>		<b>23.403</b>

Der Eingriffsfläche von 42.095 m<sup>2</sup> (= Geltungsbereich ohne zu erhaltende Grün- bzw. Schotterwege) steht damit ein Kompensationsbedarf von 23.403 m<sup>2</sup> gegenüber, mit dem der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden muss (vgl. hierzu Anlage 1: Plan 006a/288-21). 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 23.403 m<sup>2</sup> kann nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden. Der Ausgleich erfolgt extern auf mehreren Flächen, welche sich größtenteils im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die weiterhin in Privathand gehaltene Fläche 252 Gmk. Rottendorf wird als Ausgleichsfläche dinglich gesichert. Es werden folgende Maßnahmen auf folgenden Flächen festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Kompensationsfläche K 1 (Flur-Nr. 1873 Gmk. Trisching):  
Die 14.825 m<sup>2</sup> große als Intensivgrünland genutzte Fläche wird als standortgerechter Laubmischwald aus Stiel-Eiche, Hainbuche und (auf einer kleineren Fläche) aus Ess-Kastanie aufgeforstet. Als weitere Arten können Douglasie, Rot-Eiche und in kleinem Umfang Wildbirne und Berg-Ahorn eingebracht werden. Für die Aufforstung sind gebietseigene Gehölze des jeweiligen Herkunftsgebietes gem. Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Zur Stromleitung hin wird ein 5 m breiter Strauchsaum aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) als Waldinnenrand der Waldpflanzung vorgelagert. Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 („Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Die Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss sowie vor Mäusebefall zu schützen. In den Folgejahren sind die Pflanzflächen regelmäßig auszumähen, der Pfl-

gerhythmus ist mit dem ALE Regensburg-Schwandorf, Forstrevier Schwandorf abzustimmen.

Innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung wird über Änderung des Mahdregimes ein 10 m breiter Streifen dauerhaft offengehalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und als Altgrasbestand zu entwickeln (Mahd nicht vor 15. August in 2- bis 3-jährigem Turnus, Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel).

- Kompensationsfläche K 2 (Flur-Nr. 1821 Gmk. Trisching):  
Die 3.477 m<sup>2</sup> große verbrachende Grünlandfläche wird als standortgerechter Laubmischwald aus Stiel-Eiche, Hainbuche und (auf einer kleineren Fläche) aus Ess-Kastanie aufgeforstet. Als weitere Arten können Douglasie, Rot-Eiche und in kleinem Umfang Wildbirne und Berg-Ahorn eingebracht werden. Für die Aufforstung sind gebietseigene Gehölze des jeweiligen Herkunftsgebietes gem. Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Zum Weg im Süden hin wird ein 5 m breiter Strauchsaum aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) dem Laubwald vorgelagert. Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 („Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Die Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss sowie vor Mäusebefall zu schützen. In den Folgejahren sind die Pflanzflächen regelmäßig auszumähen, der Pfliegerhythmus ist mit dem ALE Regensburg-Schwandorf, Forstrevier Schwandorf abzustimmen.

- Kompensationsfläche K 3 (Flur-Nr. 252, Gmk. Rottendorf):  
Der 3.465 m<sup>2</sup> große Acker wird als standortgerechter Laubmischwald aus Stiel-Eiche, Hainbuche und (auf einer kleineren Fläche) aus Ess-Kastanie aufgeforstet. Als weitere Arten können Douglasie, Rot-Eiche und in kleinem Umfang Wildbirne und Berg-Ahorn eingebracht werden. Für die Aufforstung sind gebietseigene Gehölze des jeweiligen Herkunftsgebietes gem. Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Zum Weg im Osten hin wird ein 5 m breiter Strauchsaum aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) dem Laubwald vorgelagert. Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 („Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Die Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss sowie vor Mäusebefall zu schützen. In den Folgejahren sind die Pflanzflächen regelmäßig auszumähen, der Pfliegerhythmus ist mit dem ALE Regensburg-Schwandorf, Forstrevier Schwandorf abzustimmen.

- Kompensationsfläche K 4 (Flur-Nr. 3680/1, Gmk. Kemnath a. Buchberg, Stadt Schnaitenbach):

Auf der insgesamt 15.896 m<sup>2</sup> großen Wiesenfläche wird eine Streuobstwiese auf extensiv genutztem Grünland angelegt. Für die Pflanzung der Obstbäume sind ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz ab 1,80 m) und standortgerechte alte Sorten zu verwenden. Beispielhaft sind zu nennen (nachfolgende Auswahl ist 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‘

Zu möglichen Sorten erteilt auch der Gartenfachberater beim Landratsamt Schwandorf nähere Hinweise. Die Obstbäume sind in einem Pflanzabstand zwischen 10 und 20 m zu pflanzen.

Das Grünland ist über eine 2x jährliche Mahd (ab 01.07.), die Abfuhr des Mähgutes und unter Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutz extensiv zu bewirtschaften.

Dem Bebauungsplan „Erweiterung GEe Schmidgaden Nord-West 2“ werden die für den Ausgleich erforderlichen 1.636 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche zugeordnet. Der darüber hinausgehende Flächenanteil von 14.260 m<sup>2</sup> ist einem weiteren Bauvorhaben zugeordnet (2.419 m<sup>2</sup>) bzw. wird im kommunalen Ökokonto für andere eingriffsrelevante Vorhaben vorgehalten (11.841 m<sup>2</sup>).

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 13.01.2021 hat die Gemeinde Schmidgaden die Aufstellung des Bebauungsplanes zum Eingeschränkten Gewerbegebiet „Erweiterung GEe Schmidgaden Nord-West 2“ 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 bzw. Wald zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 13.01.2021 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine insgesamt 4,67 ha große, bisher ackerbaulich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Fläche an der St 2040. Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schmidgaden und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet Nordwest an. Um der Nachfrage nach Flächen für Betriebserweiterungen und für gewerbliche Neuansiedlungen nachzukommen, soll das bestehende Gewerbegebiet nach Westen erweitert werden. Wegen städtebaulicher bzw. immissionsschutzrechtlicher Nutzungseinschränkungen erfolgt die Ausweisung dabei als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).

Die Bebauung wird über eine Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), Baugrenzen sowie über die Festsetzung von Gebäudehöhen geregelt. Eine bereits bestehende Anbauverbotszone von 20 m entlang der St 2040 bleibt weiterhin bestehen. Die nicht überbauten Flächen sind als Lager- oder Grünflächen anzulegen. Für die optische Einbindung wird entlang der Staatsstraße eine öffentliche Grünfläche mit Heckenpflanzung festgesetzt. Für die Kompensation der erfolgten Eingriffe werden vier externe Kompensationsflächen im Gemeindegebiet von Schmidgaden und der Stadt Schnaittenbach ausgewiesen: Auf ca. 21.770 m<sup>2</sup> ist die Aufforstung von Mischwald mit Waldmantel vorgesehen, die erforderlichen weiteren 5.860 m<sup>2</sup> werden als extensive Streuobstwiese entwickelt.

Für die Zulässigkeit des Vorhabens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung auszuschließen.

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
- Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Gewinnung von Steinen und Erden für den (über)regionalen Bedarf zur Sicherung der Versorgung mit oberflächennahen Rohstoffen und zur Ordnung und Koordination der Rohstoffgewinnung

### 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
- 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 naturnaher Landschaftsbestandteile, Rekultivierung großflächiger Abbaugelände und Umwandlung monostrukturierter Waldbestände; u.a. Einbeziehung in bestehende Naturparkgrenzen

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten (u.a. auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen)
- Erhalt von Wäldern mit regionaler und lokaler Bedeutung für den Klima- und Immissionschutz
- 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
- Festlegung von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit entsprechender Gewichtung bei der Abwägung; Abbau und Rekultivierung entsprechend einem Gesamtkonzept; möglichst Wiederaufnahme der ursprünglichen Landnutzung nach Beendigung des Abbaus
- Nutzung vorhandener Bandinfrastruktureinrichtungen bei industriell-gewerblichen Vorhaben

#### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 14.11.2012 ist der Geltungsbereich zu jeweils etwa einem Drittel als Fläche für Grünland, für Acker und als Nadelwald dargestellt. Die Wege im Norden und Osten sind als Straßenverkehrsfläche bezeichnet. Zum Wald existieren mit der Signatur als „Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz“ und der Empfehlung, einen laubholzreichen Waldmantel zu entwickeln, weitere Einträge. Darüber hinaus ist die Gesamtfläche mit Ausnahme eines straßenbegleitenden Streifens zur St 2040 als Vorbehaltsgebiet für Tonabbau gem. Regionalplanung gekennzeichnet.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gem. ABSP-Band für den Landkreis Schwandorf (BAYSTMLU 1997) liegt das Planungsgebiet im Schwerpunktraum E „Teiche und Abbaustellen zwischen Trisching und Schwarzenfeld“. Als wesentliche Ziele sind hier zu nennen:

- Erstellung und Umsetzung eines Abbau- und Folgenutzungskonzepts für die bestehenden und geplanten Abbaustellen (Erfassung schutzwürdiger Artvorkommen, Berücksichtigung artspezifischer Lebensraumansprüche, Sicherung und Gestaltung von Flächen etc.)
- Sicherung und Ausdehnung schützenswerter Artvorkommen an den Teichen

Als übergeordnete Ziele für die naturräumliche Einheit sind neben still- und fließgewässer- bzw. abbaubezogenen Maßnahmen (z.B. Erhalt und Optimierung von Naab- und Schwarzachtal als Biotopverbundachse) eine allgemeine Stärkung des Naturhaushaltes in dem durch intensive Nutzungen hochbelastetem Gebiet (Aufbau Biotopverbund, Strukturanreicherung) sowie die Umwandlung von Forsten in strukturreiche Mischbestände.



### 1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und -belange

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

In der Gebietskategorie 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 und mittelfristig auch der Neuschaffung wohnortnaher Arbeitsplätze (LEP G 2.2.5, RP A-3.1): Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird einerseits die flächenmäßige Erweiterung eines im GE Nord-West ansässigen Betriebes ermöglicht und andererseits ein Flächenpool für gewerbliche Um- bzw. Neuansiedlungen geschaffen (derzeit bestehen Anfragen dreier Betriebe nach Gewerbeflächen, welche von der Gemeinde nicht bedient werden können). Dies entspricht den landesplanerischen Zielen, die Wirtschafts- und Branchenstruktur durch Förderung mittelständischer Unternehmen in Handwerk und Dienstleistung möglichst leistungsfähig und breit aufzustellen (LEP G 5.1). 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.

Durch die vorgesehene Ansiedlung des Gewerbegebietes im direkten Anschluss an ein bestehendes GE in Schmidgaden wird die Siedlungsentwicklung weiter auf den Hauptort der Gemeinde gelenkt (RP B-II-1.1) und bestmöglich Synergieeffekte in Bezug auf die Infrastruktur genutzt (RP B-IV-3.1). Durch Festsetzungen zur Durchgrünung und zur sickerfähigen Ausgestaltung von Lagerflächen und Stellplätzen sowie durch Nutzung einer bereits z.T. vorhandenen Zuwegung werden die im Rahmen einer geordneten gewerblichen Nutzung möglichen Flächeneinsparungen bei der Versiegelung ergriffen (LEP G 3.1).

Das Vorhaben widerspricht angesichts der demographischen Entwicklung der Gemeinde nicht den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und berücksichtigt die Funktionsfähigkeit der Siedlungs- und Infrastruktur (LEP G 1.2.6, G 3.1). Die landesplanerischen Zielsetzungen in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung werden unter Zugrundelegen der fehlenden Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung innerhalb der zulässigen Ausnahmen erfüllt (LEP G 3.2). Das Anbindegebot wird durch den direkten westlichen Anschluss an Schmidgaden eingehalten (LEP Z 3.3), ein regionaler Grünzug oder Trenngrün gem. Regionalplan sind nicht festgelegt und werden demzufolge nicht beeinträchtigt.

Die gewerbliche Belegung der als Vorbehaltsgebiet für Tonabbau dargestellten Fläche ist trotz Gewichtung des Regionalplanes (RP B-IV-2.1) grundsätzlich möglich. In der Abwägung zwischen Tonabbau und dem Bedarf an Gewerbeflächen mit Nutzung von Synergieeffekten zum östlich anschließenden GE überwiegen die Gründe für die Gewerbeausweisung.

Regionalplanerische Zielsetzungen zu Natur und Landschaft (B-I) sowie zu Land- und Forstwirtschaft (B-III) können im Rahmen des üblichen Abwägungsverfahrens behandelt werden: Dabei widerspricht die Ansiedlung des GEe im Grundsatz nicht den Planungen zur Ausweitung des Naturparkes „Oberpfälzer Wald“. Das Vorhaben liegt in Bezug auf die ökologisch-funktionelle Raumgliederung in einem Bereich erhöhter Belastbarkeit. Die flä-

chenmäßige randliche Reduktion des Waldes mit regionaler Klimaschutzfunktion umfasst weniger als 4 % des Waldareals, womit die Schutzfunktion im Wesentlichen bestehen bleibt. Im Rahmen der Kompensationsverpflichtung erfolgt ein flächenmäßiger Ausgleich in Form von Aufforstung.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig. Hierzu werden die Darstellungen als Fläche für Acker, Grünland und Nadelwald zu Gunsten eines Gewerbegebietes und einer Grünfläche entlang der Staatsstraße 2040 geändert und um eine Straßenverkehrsfläche ergänzt. Die Darstellung zur Entwicklung eines laubholzreichen Waldsaumes wird an den Geltungsbereich angepasst. Die entsprechenden Änderungen werden 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 im Bereich Trisching, Rottendorf und Scharlmühle kompensiert.

Im ABSP werden für das geplante Gebiet vorrangig Ziele für Gewässerlebensräume und Abbaustellen formuliert, welche durch das Vorhaben (aktuell) nicht berührt werden. Die darüber hinaus gehenden Zielsetzungen zu Waldumbau oder Strukturanreicherung werden versucht, im Rahmen der noch näher zu definierenden Kompensationsflächen umzusetzen.

## **2 Beschreibung und Bewertung des Bestands**

### **2.1 Naturräumliche Gliederung**

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Pennading-Schmidgadener Halbgraben“ (70-E)<sup>2</sup> und ist damit Bestandteil der Senke des Oberpfälzischen Hügellandes. Es handelt sich um eine flachwellige und hügelige Landschaft, die eine markante Geländestufe zum nördlich anschließenden Vorderen Oberpfälzer Wald mit Höhenunterschieden bis zu 200 m bildet. Die südliche Grenze bildet ein die Pfahlverwerfungslinie markierender, zergliederter Höhenzug.

Das Gebiet wird überwiegend intensiv agrarisch genutzt, die ackergenutzten Lagen sind stark ausgeräumt. Grünland findet sich allenfalls entlang der zumeist begradigten oder zu Teichketten aufgestauten Bäche. Weitere Stillgewässer befinden sich im Bereich ehem. Ton- und Kiesgruben. Diese beherbergen bisweilen auch überregional oder regional bedeutsame Arten (BAYSTMLU 1997).

---

<sup>2</sup> Im ABSP zum Lkr. Schwandorf (BAYSTMLU 1997) ist die Naturraumeinheit als Schmidgaden-Weidinger Graben (70-D) bezeichnet. Die geografische Lage ist identisch.

## 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 Staatsstraße St 2040 ist im B-Plan-Gebiet mit einer verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe auszugehen. Ferner sind Emissionen durch die Gewerbebetriebe im unmittelbaren östlich angesiedelten Gewerbegebiet „Schmidgaden Nord-West“ vorhanden.

Zur Beurteilung der Vorbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten (LGA 2022) erstellt, in dessen Ergebnis in Bezug auf den Straßenlärm für das südliche Planungsgebiet nachts Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 festzustellen sind. Hinsichtlich Gewerbelärm sind dagegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Planungsgebiet zu erwarten. Allerdings schränkt diese Vorbelastung die geplante zusätzliche Gewerbenutzung im Planungsgebiet in der Hinsicht ein, als durch das Vorhaben betriebsbedingt keine Zusatzbelastung für umliegende schutzbedürftige Immissionsorte entstehen darf, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten. Gem. LGA (2022) sind für fünf Immissionsorte südlich der St 2040 die Gesamt-Immissionswerte bereits durch die vorhandene Gewerbenutzung im bestehenden GE ausgeschöpft, was eine Immissionskontingentierung im Planungsgebiet erforderlich macht.

### Erholung

Die Planungsfläche hat eine nur untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Waldfläche ist zwar potenziell für die Naherholung (z.B. Waldspaziergänge) der umliegenden Bewohner geeignet, es ist aber fraglich, ob anstelle der an das bestehende Gewerbegebiet NW2 angrenzenden Bereiche nicht eher die Waldflächen im Anschluss an die Mühlbachweiher im Norden aufgesucht werden. Es verlaufen keine (über)örtlichen Rad- und Wanderwege im und um das geplante GEe.

## 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Für den Geltungsbereich wurde die Vegetation im November 2021 begutachtet. Faunistische Untersuchungen fanden mit Ausnahme der Begehung wegen Ameisenvorkommen (September 2022) nicht statt.

### Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Etwa 9.900 m<sup>2</sup> im Norden sind von Eichen-Kiefern-Mischwald bestanden. Als Anschluss an eine östlich angrenzende Gewerbeeinheit wurde ein Teilbereich des Waldes bereits gerodet und als Lagerfläche bzw. Wegeanschluss aufgeschottert. Einzelne randlich belassene Bäume

wurden dabei teils massiv eingefüllt. Auch zwischen Acker und Wald sowie randlich verlaufende Grün- und Schotterwege sind z.T. Bestandteil des Geltungsbereiches.

### Schutzgebiete

Im und um den Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, amtlich kartierte oder gem. § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Das auf Gemeindegebiet gelegene Landschaftsschutzgebiet „Magdalenenenthal“ liegt ca. 2 km westlich dem Geltungsbereich, das FFH-Gebiet „Amphibien-Lebensräume um Etsdorf“ ist mehr als 3 km entfernt. Außerhalb der Gemeindegrenzen gelegene Schutzgebiete sind jeweils ebenfalls mindestens 2 km vom Geltungsbereich entfernt (URL3).

### Artenschutz

Auf der landwirtschaftlich genutzten Teilfläche des Geltungsbereiches sind keine Brutstätten für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse und andere Tiergruppen vorhanden. Eine höhere Lebensraumfunktion bietet dagegen die Waldfläche im Nordosten. Hier ist u.a. das Vorkommen waldgebundener Vögel oder (Klein-)Säuger (z.B. Fledermäuse) wahrscheinlich, welche auch die anschließenden Offenlandflächen als Teillebensraum (Nahrungs-, Jagdhabitat) nutzen dürften. Auf Grund der störungsintensiven Nachbarschaft (bestehendes Gewerbegebiet NW, Ackernutzung) ist aber mit dem Vorkommen sog. Allerweltsarten zu rechnen. Ameisenhaufen wurden im Planungsbereich nicht festgestellt. Ebenso konnten im Bereich der vorgezogenen Waldrodung an drei verbliebenen alten Eichen keine Höhlungen festgestellt werden. Höherwertige Artenbestände sind grundsätzlich eher im Norden um den Schwärzerbach und die Mühlbachweiher zu erwarten.

### Biologische Vielfalt

Die biologische und strukturelle Vielfalt im Geltungsbereich ist insgesamt als gering einzustufen. Durch die intensive Acker- und Waldnutzung kann sich nur bedingt eine für den jeweiligen Biotoptyp typische Artenzusammensetzung einstellen. Zusätzlich werden Störeinflüsse durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Staatsstraße wirksam. Im Übergangsbereich zwischen Wald und Offenland ist naturgemäß mit einer höheren biologischen Vielfalt entsprechend den angrenzenden Nutzungen auszugehen.

## **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

Die niederen Partien des Naturraumes Pennading-Schmidgadener Halbgraben (70-E) werden von tertiären und quartären Kiesen, Sanden und Tonen gebildet, der zergliederte Höhenzug im Süden der Einheit besteht aus Granit und Gneis (BAYSTMLU 1997). Das Planungsgebiet befindet sich in einer Rotsedimentabfolge (Schmidgaden-Becken) mit wechselhaftem Festgestein, das oberflächennah oft zu Lockergestein verwittert ist (URL 1).

## Boden

Die Deckschichten im Planungsgebiet bestehen überwiegend aus (Pseudogley-)Braunerden aus grusführendem Lehm über (grusführendem) Lehm bis Ton. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts wurden die vorhandenen Braunkohlelagerstätten abgebaut, darüber hinaus sind große Tonlagerstätten in der Einheit vorhanden (URL1, BAYSTMLU 1997). Gemäß Bodenschätzungskarte ist im südlichen, ackergenutzten Geltungsbereich die Bodenart als ackergenutzter, aus Verwitterung entstandener (V) sandiger Lehm (sL) 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 südlichen Planungsgebiet keine Böden mit einer hohen oder sehr hohen Wasserretentions- oder Schwermetallrückhaltefunktion vorhanden. Das Wasserspeicherpotenzial der Waldfläche ist gegenüber dem Acker erhöht (URL7). In Bezug auf das Standortpotenzial für die Entwicklung von aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensgemeinschaften sind weder die Offenland- noch die Waldflächen im Vorhabensraum als hochwertig einzustufen. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Bezogen auf die Ursprünglichkeit unterliegt der Boden im südlichen Untersuchungsgebiet im Zuge der Ackernutzung einer anthropogenen Überprägung (v.a. wiederholter Umbruch, Verdichtung, Nährstoffeinträge). Die waldbestandenen Bereiche sind abseits der forstwirtschaftlichen Nutzung (Verdichtung) weitgehend naturbelassen. In seiner Gesamtheit ist die Schutzwürdigkeit des Bodens als gering (Acker) bzw. mittel (Wald) einzustufen.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

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

### Oberflächengewässer

Es liegen keine Oberflächengewässer im Vorhabensgebiet. Etwa 500 m nördlich verläuft der biotopkartierte Schwärzerbach als nächstgelegenes Fließgewässer, dessen Auenraum durch zahlreiche Teichketten (z.B. Mühlbachteiche) geprägt ist.

### Grundwasser

Auf Grund der Hangneigung ist mit einer von Nord nach Süd gerichteten Zunahme der Grundwasserflurabstände auszugehen (gem. URL7 liegt der Grundwasserstand in mehr als 2 m Tiefe). Die Flächen können ihre Funktion zur Grundwasserneubildung ungehindert erfüllen, in Bezug auf die Wasserqualität ist aber bei der Ackerfläche 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

Das Oberpfälzer Hügelland in seiner Gänze liegt im Regenschatten der westlich vorgelagerten Frankenalb, die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen 600-700 mm. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei 6-7,5°C (BAYSTMLU 1997).

Lokalklimatisch dient die landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Wald dient der Frischluftentstehung und als klimatischer Ausgleichsraum und ist gem. Waldfunktionsplan als „Wald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz“ eingetragen und dient der Verbesserung des Klimas in Siedlungsgebieten und auf Freiflächen durch großräumigen Luftaustausch (URL2, BAYSTMELF 2010).

### Lufthygiene

vgl. hierzu Kap. 2.2 (Schutzgut Mensch)

## **2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

Das Vorhabengebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schmidgaden und schließt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Von Westen kommend ist die Fläche auf Grund des westlich vorgelagerten Waldes erst auf Höhe der Ortseinfahrt von Schmidgaden als Offenfläche wahrnehmbar. Aus Richtung Osten wird sie durch die vorgeschalteten Gewerbebauten nördlich bzw. die Wohnbebauung (inkl. bepflanztem Lärmschutzwall) südlich der St 2040 optisch überlagert. Durch das nach Norden abfallende Gelände und den nach Westen und Norden anschließendem Wald entfaltet die Fläche insgesamt keine Fernwirkung.

Der Neubaubebauungen im Nordwesten von Schmidgaden sind von Einzelhausbebauung geprägt und werden im Westen durch eine vorhandene Waldfläche begrenzt. Zur St 2040 hin ist ein bepflanzter Erdwall als Lärmschutz vorhanden.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Kulturgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist das ca. 600 m südöstlich gelegene Objekt „Mittelalterlicher Turmhügel“ (Nr. D-3-6538-0037) in der Ortschaft Schmidgaden, welches von einem Wohnhaus überbaut ist. Die „Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt“ (Nr. D-3-76-159-1) in Schmidgaden bildet zusammen mit der Kirchhofbefestigung und dem Kriegerdenkmal das nächstgelegene Baudenkmal in ca. 800 m südöstlicher Entfernung. Hier ist ein weiteres Bo-

dendenkmal (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit , Nr. D-3-6538-0069) gelistet (URL3).

### Sachgüter

Als Sachgüter sind die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege zu nennen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin ackerbaulich und forstwirtschaftlich genutzt. Für die einzelnen Schutzgüter bliebe es weitestgehend beim Status Quo.

## **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. 46.620 m<sup>2</sup> große überwiegend land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Abzüglich der unveränderten Grün- bzw. Feldwege (ca. 3.620 m<sup>2</sup>), der vorgesehenen öffentlichen Grün- (ca. 900 m<sup>2</sup>) und Straßenflächen (ca. 3.300 m<sup>2</sup>) können entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 31.040 m<sup>2</sup> durch Gebäude neu überbaut werden (vgl. Kap. 3.4). Die verbleibenden 7.760 m<sup>2</sup> werden als private Grün- oder sickerfähig auszugestaltende Lagerflächen vorgehalten. Für die Parzellen existieren an der Grundstücksgröße orientierte Pflanzgebote für Baumpflanzungen, um ein Mindestmaß an Begrünung im Gewerbegebiet zu erreichen. 8.660 m<sup>2</sup> Offenfläche stehen damit 34.340 m<sup>2</sup> potenziell neu zu versiegelnder Fläche gegenüber. Die erforderliche Kompensation von 23.403 m<sup>2</sup> wird extern auf insgesamt vier Flächen im Gemeindegebiet von Schmidgaden bzw. der Stadt Schnaittenbach umgesetzt.

Die Bebauung konzentriert sich zu mehr als 75 % auf Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Acker, Wege). Mit ca. 9.900 m<sup>2</sup> werden auch Flächen hoher Bedeutung (Wald mit regionaler Klimaschutzfunktion) in Anspruch genommen, von welchen in der Vergangenheit aber bereits Teilbereiche durch Rodung als Lagerfläche genutzt werden. In Zusammenschau mit den Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (Festsetzung nicht-überbaubarer und zu begrünender Flächen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Lagerflächen, Ausschluss von Nebenanlagen auf nicht-überbaubaren Flächen) werden alle städtebaulichen Möglichkeiten für einen Gewerbestandort ergriffen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Trotzdem ist zusammenfassend in Hinblick auf Quantität und Qualität **von einer erheblichen Flächeninanspruchnahme** auszugehen.

### 3.2 Schutzgut Mensch

#### Lärm, Luftschadstoffe

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (LGA 2022) wurde festgestellt, dass bedingt durch die vorhandenen Vorbelastungen (Lärm) aus dem östlich anschließenden Gewerbegebiet Nord-West und der südlich verlaufenden St 2040 eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung des Vorhabensgebietes nicht möglich ist. Um gesichert schädliche Umwelteinwirkungen auf die neu anzusiedelnden Betriebe selbst bzw. auf definierte Immissionsorte in der Umgebung zu vermeiden, werden Emissionskontingente für die einzelnen Parzellen in der Erweiterungsfläche definiert, welche weder tags noch nachts überschritten werden dürfen. Ferner werden bestimmte schutzbedürftige Nutzungen im GEE ausgeschlossen.

Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind für die bestehende und 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

Durch das Fehlen entsprechender Infrastruktur findet kein Eingriff in Erholungseinrichtungen statt. Eine potenzielle Naherholungsnutzung des Waldes westlich von Schmidgaden wird auf die westlichen bzw. nördlichen Waldbereiche umgelenkt, bleibt aber grundsätzlich weiterhin möglich. Ein die Erholungseignung schmälender Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild findet durch die Geländeneigung und die Ausbildung einer mit den östlichen gewerblichen Anlagen vergleichbaren und direkt daran anschließenden Bebauung nicht statt (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 Ackerflächen, deren ökologische Wertigkeit und Eignung als Lebensstätte zunächst als gering zu beurteilen ist. Allerdings ist künftig auch die Nutzung des offenen Landschaftsraumes als Nahrungs- und Jagdhabitat für u.a. Vögel und Fledermäuse nicht mehr möglich. Für betroffene Individuen besteht jedoch während der Entstehungszeit der neuen Gewerbeflächen die Möglichkeit, die neuen Freiräume im GE übergangsweise oder dauerhaft zu nutzen bzw. mittelfristig in besser geeignete Gebiete der Umgebung auszuweichen. Ein Ausweichen auf weiter entfernte Offenflächen im Osten oder Süden ist dabei bereits jetzt durch die Barrierewirkung der St 2040 (Kollisionsgefahr) und die fortschreitende Siedlungsentwicklung von Schmidgaden erschwert. Auf Grund des zu erwartenden ausschließlichen Vorkommens sog. Allerweltsarten sind aber grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf lokale Populationen zu erwarten.



Darüber hinaus gehen durch Rodung ca. 9.880 m<sup>2</sup> Wald mit (potenziellen) Habitatstrukturen für waldgebundene Tier- und Pflanzenarten verloren. In Bezug auf die Lebensraumfunktion sind anlagebedingt durch das Vorhandensein vergleichbarer Waldstrukturen in der Umgebung aber keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten: Der Eingriff in höherwertige Waldbestände umfasst bis ca. 4 % des Waldgebietes zwischen der St 2040 und den Mühlbacheichen und beschränkt sich auf gewerbenahe und z.T. beeinträchtigte Areale (u.a. Rodung, Auffüllung). Anlagebedingte Rodungen finden außerhalb der Vogelbrutzeit statt, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst werden.

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

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 von **mittlerer negativer 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, Feldweg und Wald wird sich der Versiegelungsgrad anlagebedingt durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrswege deutlich erhöhen: Im Gewerbegebiet können etwa 34.340 m<sup>2</sup> neu überbaut und versiegelt werden, nur etwa 8.660 m<sup>2</sup> bleiben als Grünfläche offen bzw. als sickerfähige Lagerflächen teilversiegelt. Dies schließt allerdings bau- und betriebsbedingte Eingriffe in Form von Verdichtung, Umlagerung oder Abtrag nicht aus. Ebenso gilt es, die Gefahr von Bodenkontaminationen durch Einträge zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Vorbelastungen v.a. auf den Ackerflächen ist von **Beeinträchtigungen mittlerer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden** auszugehen.

### 3.5 Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit einer Verstärkung des hangbedingt vorhandenen Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Über die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge werden diese negativen Auswirkungen minimiert.

Gem. URL8 liegt das Untersuchungsgebiet nicht in einem Gebiet hoher Grundwasserstände (GW-Stand < 3 m unter Grund). Auch angesichts der Geologie sowie Vegetations- und Nutzungsstruktur kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine Grundwasserschichten angeschnitten werden.

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 von **geringer 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. Insbesondere in Zusammenarbeit mit dem östlich anschließenden Gewerbegebiet werden sich Merkmale des Stadtklimas (z.B. höhere Temperaturspitzen, geringe rel. Luftfeuchtigkeit) verstärken. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u a. Pflanzgebote, extensive Begrünung Flachdächer) werden diese für den Einzelnen i.d.R. nur im direkten Baugebietsbereich spürbaren Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit weitestmöglich reduziert.

Der Acker geht als Kaltluftentstehungsgebiet und lufthygienischer Ausgleichsraum verloren. Allerdings ist der Abtransport von Kaltluft in Richtung Siedlungskörper durch die Hanglage nach Norden nicht gegeben. Die Verluste sind deshalb nur kleinräumig wirksam.

Die Fläche des Waldes mit gem. Waldfunktionsplan regionaler Klimaschutzfunktion (Verbesserung des Klimas in Siedlungsgebieten und auf Freiflächen durch großräumigen Luftaustausch) wird als Frischluftentstehungsgebiet reduziert. Die Flächenverluste beschränken sich auf z.T. bereits beeinträchtigte Randbereiche, der Flächenumfang beträgt bis ca. 4 % des Waldes. Mit der verbleibenden Restfläche kann der Wald seine Klimaschutzfunktion weiter uneingeschränkt erfüllen.

In Bezug auf die Lufthygiene ist betriebsbedingt von einer 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 von **mittlerer Erheblichkeit**.

### 3.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Der Geltungsbereich entfaltet durch seine von der St 2040 nach Norden abfallende Lage und durch die Umrahmung mit Wald bzw. Siedlungsflächen keine Fernwirkung. Die geplanten Gewerbeflächen schließen direkt an ein bestehendes Gewerbegebiet an, die Bebauung ist damit in seiner Ausgestaltung mit der vorhandenen Baustruktur am nordwestlichen Ortsrand von Schmidgaden vergleichbar. Es wird kein wesentlich neues und damit als Fremdkörper wirkendes Element errichtet. Um die Gesamtanlage möglichst gefällig in die Umgebung einzupassen, werden baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen. Neben

Maximalmaßen (z.B. Gebäudehöhe, Aufschüttung) und Anforderungen zur Durchgrünung (Pflanzgebote, Dachbegrünung) wird im Süden des GEe zur St 2040 eine öffentliche Grünfläche mit Heckenpflanzung festgesetzt. In Zusammenschau mit der Geländeneigung werden störende optische Wirkungen damit weitestmöglich reduziert.

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

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild** sind von **geringer negativer Erheblichkeit**.

### 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Kulturgüter

Durch das Vorhaben sind keine Bau- oder Bodendenkmäler unmittelbar betroffen. Zu den 600 bzw. 800 m entfernten Baudenkmalern in Schmidgaden bestehen keine Sichtbeziehungen, welche beeinträchtigt werden könnten.

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 Acker- und Waldflächen hinsichtlich ihres monetären Wertes kompensieren. Über neue Verkehrsflächen bleiben bestehende Wegeverbindungen erhalten.

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 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 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 der Ansiedlung von Gewerbeeinheiten und durch das Fehlen gefährdungsrelevanter Einrichtungen in der Nähe im Grundsatz 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 Erweiterungsfläche an das bestehende Kanalsystem von Schmidgaden angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück versickert oder für die Wiederverwendung gesammelt. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird gedrosselt und kontrolliert über einen Regenwasserkanal in ein Regenüberlaufbecken abgeleitet.

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 „Amphibien-Lebensräume um Etsdorf“ liegt ca. 3 km nordwestlich und wird durch die Errichtung des Gewerbegebietes nicht tangiert. Eine Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht notwendig.

Auf Grund der anliegenden intensiven Nutzungen (Siedlung, Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft) ist im Grundsatz ein störungstolerantes Artenspektrum aus „Allerweltsarten“ zu erwarten. Zudem wurde bereits ein Teil des Waldbestandes beseitigt, so dass hier keine artenschutzrelevanten Erhebungen mehr möglich sind. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erscheint deshalb nicht mehr sinnvoll. Zum Ausgleich wird in Abstimmung mit der UNB des Lkr. Schwandorf für die bereits beseitigte Waldfläche ein Ausgleichsfaktor von 1,5 angesetzt. Die restliche Waldfläche wird mit einem Faktor von 1 bei der Kompensation berücksichtigt (flächengleicher Ausgleich).

## **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**

- Festsetzung von Emissionskontingenten zur Vermeidung beeinträchtigender Emissionen

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Ausgestaltung der Einfriedungen mit Abstand zwischen Gelände und Zaununterkante zur Gewährleistung Durchlässigkeit und Vermeidung von Barriereeffekten für Kleintiere
- Pflanzgebote für die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- 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**

- weitestmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung sickerfähiger Beläge zur Befestigung der privaten Parkplätze und Lagerflächen sowie des öffentlichen Anschlussweges sowie durch Nutzung bzw. Erweiterung bestehender (Verkehrs-)Infrastruktureinrichtungen in Folge der Ansiedlung in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet

### **Schutzgut Wasser**

- Versickerung bzw. Sammlung von Niederschlagswasser zur Wiederverwendung

### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen
- Randliche Eingrünung des Gewerbegebietes zur St 2040

## **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. Die Waldfläche im Nordosten ist auf Grund ihrer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz der Kategorie III „Gebiet hoher Bedeutung“ zuzuordnen. Die geplante Darstellung als Gewerbegebiet ist als Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ mit einer GRZ > 0,35 einzustufen. Innerhalb der

Beeinträchtigungsintensitäten AI und AIII ist in Absprache mit der UNB die Wahl niedriger Faktorwerte gerechtfertigt. Die ökologische Bilanzierung wird nachfolgend dargestellt:

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	gewählter Faktor	Komp.bedarf (m <sup>2</sup> )
Acker	I (geringe Bedeutung)	A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	30.917	0,4	12.367
Grünweg			474	0,4	190
Schotterweg			868	0,3	260
Eichen-Kiefern-Mischwald mit besonderer Bedeutung für den regionalen Klimaschutz	III (hohe Bedeutung)		8.336	1	8.336
Eichen-Kiefern-Mischwald (vgl. oben) – bereits gerodet			1.500	1,5	2.250
<b>Summe (m<sup>2</sup>):</b>			<b>42.095</b>		<b>23.403</b>

Der errechnete Kompensationsbedarf von 23.403 m<sup>2</sup> kann nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden. Der Ausgleich erfolgt extern auf mehreren Flächen, welche sich größtenteils im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die weiterhin in Privathand gehaltene Fläche 252 Gmk. Rottendorf wird als Ausgleichsfläche dinglich gesichert. Es werden folgende Maßnahmen auf folgenden Flächen festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Kompensationsfläche K 1 (Flur-Nr. 1873 Gmk. Trisching):

Die 14.825 m<sup>2</sup> große als Intensivgrünland genutzte Fläche wird als standortgerechter Laubmischwald aus Stiel-Eiche, Hainbuche und (auf einer kleineren Fläche) aus Ess-Kastanie aufgeforstet. Als weitere Arten können Douglasie, Rot-Eiche und in kleinem Umfang Wildbirne und Berg-Ahorn eingebracht werden. Für die Aufforstung sind gebietseigene Gehölze des jeweiligen Herkunftsgebietes gem. Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Zur Stromleitung hin wird ein 5 m breiter Strauchsaum aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) als Waldinnenrand der Waldpflanzung vorgelagert. Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 („Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Die Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss sowie vor Mäusebefall zu schützen. In den Folgejahren sind die Pflanzflächen regelmäßig auszumähen, der Pflegerhythmus ist mit dem ALE Regensburg-Schwandorf, Forstrevier Schwandorf abzustimmen.

Innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung wird über Änderung des Mahdregimes ein 10 m breiter Streifen dauerhaft offengehalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und als Altgrasbestand zu entwickeln (Mahd nicht vor 15. August in 2- bis 3-jährigem Turnus, Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel).

- Kompensationsfläche K 2 (Flur-Nr. 1821 Gmk. Trisching):

Die 3.477 m<sup>2</sup> große verbrachende Grünlandfläche wird als standortgerechter Laubmischwald aus Stiel-Eiche, Hainbuche und (auf einer kleineren Fläche) aus Ess-Kastanie aufgeforstet. Als weitere Arten können Douglasie, Rot-Eiche und in kleinem Umfang Wildbirne und Berg-Ahorn eingebracht werden. Für die Aufforstung sind gebietseigene Gehölze des jeweiligen Herkunftsgebietes gem. Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Zum Weg im Süden hin wird ein 5 m breiter Strauchsaum aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) dem Laubwald vorgelagert. Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 („Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Die Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss sowie vor Mäusebefall zu schützen. In den Folgejahren sind die Pflanzflächen regelmäßig auszumähen, der Pflegerhythmus ist mit dem ALE Regensburg-Schwandorf, Forstrevier Schwandorf abzustimmen.

- Kompensationsfläche K 3 (Flur-Nr. 252, Gmk. Rottendorf):

Der 3.465 m<sup>2</sup> große Acker wird als standortgerechter Laubmischwald aus Stiel-Eiche, Hainbuche und (auf einer kleineren Fläche) aus Ess-Kastanie aufgeforstet. Als weitere Arten können Douglasie, Rot-Eiche und in kleinem Umfang Wildbirne und Berg-Ahorn eingebracht werden. Für die Aufforstung sind gebietseigene Gehölze des jeweiligen Herkunftsgebietes gem. Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Zum Weg im Osten hin wird ein 5 m breiter Strauchsaum aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) dem Laubwald vorgelagert. Es sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 („Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden. Die Verwendung ist gegenüber dem ALE und der UNB nachzuweisen.

Die Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss sowie vor Mäusebefall zu schützen. In den Folgejahren sind die Pflanzflächen regelmäßig auszumähen, der Pflegerhythmus ist mit dem ALE Regensburg-Schwandorf, Forstrevier Schwandorf abzustimmen.

- Kompensationsfläche K 4 (Flur-Nr. 3680/1, Gmk. Kemnath a. Buchberg, Stadt Schnaittenbach):

Auf der insgesamt 15.896 m<sup>2</sup> großen Wiesenfläche wird eine Streuobstwiese auf extensiv genutztem Grünland angelegt. Für die Pflanzung der Obstbäume sind ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz ab 1,80 m) und standortgerechte alte Sorten zu verwenden. Beispielhaft sind zu nennen (nachfolgende Auswahl ist 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‘

Zu möglichen Sorten erteilt auch der Gartenfachberater beim Landratsamt Schwandorf nähere Hinweise. Die Obstbäume sind in einem Pflanzabstand zwischen 10 und 20 m zu pflanzen.

Das Grünland ist über eine 2x jährliche Mahd (ab 01.07.), die Abfuhr des Mähgutes und unter Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutz extensiv zu bewirtschaften.

Dem Bebauungsplan „Erweiterung GEe Schmidgaden Nord-West 2“ werden die für den Ausgleich erforderlichen 1.636 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche zugeordnet. Der darüber hinausgehende Flächenanteil von 14.260 m<sup>2</sup> ist einem weiteren Bauvorhaben zugeordnet (2.419 m<sup>2</sup>) bzw. wird im kommunalen Ökokonto für andere eingriffsrelevante Vorhaben vorgehalten (11.841 m<sup>2</sup>).

Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

## 6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers und werden als Acker bzw. Wald genutzt. Ziel des Vorhabensträgers ist es, neben Flächen für die Ansiedlung neuer Betriebe auch geeignete Erweiterungsflächen für bereits im benachbarten GE Nordwest angesiedelte Firmen bereitzustellen. Unter Berücksichtigung vorhandener restriktiver Nutzungen um das bestehende Gewerbegebiet (Wohnbebauung im Süden, Vorranggebiet für Tonabbau und Segelfluggelände im Osten, Talraum des Schwärzerbaches im Norden) ist lediglich eine Erweiterung nach Westen möglich.

Der Standort am nordwestlichen Ortsrand von Schmidgaden ermöglicht v.a. in Bezug auf die Verkehrsanbindung (St 2040, Zufahrt über die Straße „Gewerbegebiet“) die Nutzung von Synergieeffekten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden Varianten zur möglichen Parzellierung untersucht.

## 7 Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Umweltprüfung wurde folgendes Gutachten herangezogen:

- Schalltechnisches Gutachten (LGA 2022)

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). So ist in Bezug auf Lärm im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mittels Schallgutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Auch die zeit- und fachgerechte Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist 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**

Die Gemeinde Schmidgaden beabsichtigt, das am nordwestlichen Ortsrand von Schmidgaden gelegene Gewerbegebiet Nord-West nach Westen zu erweitern. Hierzu sollen Acker- und Waldflächen als Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Gemeinde am 13.01.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Planung beinhaltet neben der Bereitstellung gewerblich nutzbarer Flächen die Errichtung der notwendigen Verkehrserschließung sowie die Festsetzung von öffentlichen, mit Hecken zu bepflanzenden Grünflächen entlang der St 2040 und der Erschließungsstraße. Eine weitere landschaftliche Einbindung in die Umgebung ist auf Grund der umliegenden Wald- und Siedlungseinheiten nicht erforderlich. Die zu erwartende Lärmbelastung durch die Gewerbegebietserweiterung wurde über ein Schalltechnisches 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 Auswirkungen unterschiedlichster Erheblichkeit durch das Vorhaben zu erwarten sind. Eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter gibt nachfolgende Tabelle:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Flächeninanspruchnahme	erheblich
Mensch (Gesundheit, Erholung)	keine erheblichen Auswirkungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittlere erhebliche Auswirkungen
Boden	mittlere erhebliche Auswirkungen
Wasser	geringe erheblichen Auswirkungen
Klima/Luft	mittlere erhebliche Auswirkungen
Landschafts-/Ortsbild	geringe erhebliche 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“, der waldbestandene Nordosten als „Gebiet hoher Bedeutung“ zu bewerten. Unter Anwendung der Kompensationsfaktoren 0,3, 0,4 bzw. 1,5 ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 23.403 m<sup>2</sup>. Dieser wird auf vier externen Flächen im Gemeindegebiet von Schmidgaden und der Stadt Schnaittenbach umgesetzt: Auf insgesamt ca. 21.770 m<sup>2</sup> ist die Aufforstung von Mischwald vorgesehen, wodurch der erforderliche flächengleiche Ausgleich für die zu rodenden Waldfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> mehr als erfüllt wird. Auf ca. 15.900 m<sup>2</sup> wird eine extensive Streuobstwiese umgesetzt, welche die umliegenden Obstwiesen ergänzt. Davon werden 1.636 m<sup>2</sup> dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die verbleibende Restfläche ist als Kompensationsfläche einem weiteren Vorhaben zugeordnet bzw. wird in das kommunale Ökokonto eingebucht.

## 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.
- BAYLFST (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK) (2021): Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Schmidgaden – Berechnungen bis 2033.
- BAYLFST (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK) (2022): Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Schmidgaden 09 376 159 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten.
- BAYSTMELF (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN) (2010): Waldfunktionsplan für die Region Oberpfalz-Nord. Entwurf Stand 01.12.2010. – *eine Abfrage bei der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft am 10.01.2022 ergab, dass der Textteil des gewünschten Waldfunktionsplanes noch nicht zur Veröffentlichung zur Verfügung steht, insofern wird weiterhin auf den Entwurfsstand 2010 zurückgegriffen.*
- 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) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Schwandorf.
- BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2003, Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.
- LGA (LGA IMMISSIONS- UND ARBEITSSCHUTZ GMBH) (2022): Schalltechnisches Gutachten; Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schmidgaden Nord-West II“. Stand 29.07.2022.
- RPV (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD) (2022): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) inkl. 29. Änderung vom 01.06.2022.
- URL1: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Umwelt – Geologie/Boden (06.2022)  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis>
- URL2: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Forst - Waldfunktionskarte (01.2022)  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)
- URL3: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer DenkmalAtlas (12.2021)  
<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>
- URL4: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Arten- und Biotopschutz (12.2021)  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

URL5: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Potenzielle natürliche Vegetation (12.2021):  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm).

URL6: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Boden - Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 (06.2022):  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de).

URL7: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Boden – Standortauskunft Bodenkundliche Bewertung (Flur-Nr. 623 und 635) (06.2022):  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de).

URL8: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Naturgefahren – Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände (06.2022):  
[https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de).

## Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## Anlagen

- Anlage 1: Plan 006a/288-21: Bestand und Eingriff - Entwurf
- Anlage 2: Plan 007a/288-21: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan - Entwurf
- Anlage 3: Plan 008a/288-21: Kompensationsflächen K1 bis K4 - Entwurf
- Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten; Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schmidgaden Nord-West II“. Stand 29.07.2022 (LGA 2022)

Aufgestellt: Amberg, 09.11.2022  
LÖSCH-Landschaftsarchitektur