Markt Hahnbach

vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister Bernhard Lindner

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung 26.09.2025

Gewerbegebiet-Ost

Wirtschaftsraum Amberg
gemeinsam leben. gemeinsam wachsen.

Gemeinde:	Markt Hahnbach
Landkreis:	Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk:	Oberpfalz

Planung in Arbeitsgemeinschaft:

Städtebauliche Planung:	Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH Markus Rösch, Architekt I Stadtplaner Dorfstraße 9 92274 Gebenbach Tel. 0 96 22 / 70 35 18 E-Mail: mail@roesch-asp.de
Grünordnung, Umweltbericht:	Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB David Neidl Landschaftsarchitekt I Stadtplaner Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel.: 09661 / 10470 E-Mail: info@neidl.de

Inhaltsverzeichnis:

Teil 1 Planzeichnung 9

Plandarstellung ohne Maßstab 9

Teil 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 11

1. Art und Maß der baulichen Nutzung 11

1.1 Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen 11

1.2 Allgemeine verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen und Plangrafik zu Punkt 1.1 12

1.3 Abstandsflächen 13

1.4 Wandhöhen / Festlegung Höhenniveau des geplanten Geländes / Dachaufbauten / Höhenbegrenzung für Siloanlagen 13

1.5 Dächer 13

1.5.1 Für alle Gebäude im Gewerbegebiet sind folgende Dacharten zulässig: 13

1.5.2 Garagen und Nebengebäude: 13

1.5.3 Firstrichtung 13

1.5.4 Flachdächer 13

1.5.5 Dachdeckung 13

1.6 Äußere Gestaltung / Photovoltaikanlagen 14

1.7 Emissionen und Immissionen 14

1.7.1 Hinweise zu Emissionen und Immissionen 15

1.8 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser 15

2. Rechtliche Grundlagen 15

2.1 Öffentliche Flächen 16

2.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB 16

2.1.2 Grünflächen im öffentlichen Bereich 16

2.2 Private Flächen 16

2.2.1 Details zu Festsetzungen und Empfehlung zur Grünordnung im Privatbereich 16

2.2.2 Fassadenbegrünung 17

2.2.3 Gelände 17

2.2.4 Private Verkehrsflächen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB 17

2.2.5 Einfriedungen 17

2.2.6 Sammlung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB 17

2.2.7 Schutz des Bodens gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB 18

2.2.8 Hinweise und Empfehlungen zur Grünordnung 18

3. Hinweise Baugrunduntersuchung, Entsorgung und Versorgung, ... 18

Abwasser Einleitung 18

4. Außenwerbung und Reklame 19

5. Bestandschutz 19
6. Baugrenzen 19
7. Denkmalschutz 19
8. Energiekonzept 19
Teil 3: Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 20
1. Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation 20
2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele 22
2.1 Verkehrserschließung: 22
2.2 Emissionen und Imissionen: 22
2.3 Wasserwirtschaft: 23
2.4 Ver- und Entsorgung: 23
2.5 Versorgungsleitungen / Leitungen aller Art 24
2.6 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen 24
3. Lage und betroffene Grundstücke 25
4. Nutzungen im Bestand 25
4.1 Baugebiet 25
4.1.1 Umfeld des Plangebietes 25
4.1.2 Nutzung angrenzender Grundstücke im Bestand 25
5. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen für das Gebiet formulierten Ziele ... 25
5.1 Zielaussagen der einschlägigen Fachgesetze 25
5.1.1 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 2a Abs. 2 BauGB 25
5.1.2 Festsetzungen im Grünordnungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauBG 25
Teil 4 Umweltbericht (gemäß § 2a, Abs. 1 und 2 BauGB) 26
1. Einleitung 26
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes 26
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 26
1.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 27
1.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 27
1.4.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 27
1.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 27
1.4.3 Schutzgut Boden und Fläche 29
1.4.4 Schutzgut Wasser 29
1.4.5 Schutzgut Luft / Klima 30
1.4.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 30

1.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 30

1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 31

1.5.1 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter 31

1.5.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 31

1.5.1.2 Schutzgut Boden und Fläche 31

1.5.1.3 Schutzgut Wasser 32

1.5.1.4 Schutzgut Luft / Kima 33

1.5.2 Wirkungsgefüge zwischen den o. g. Schutzgütern 33

1.5.2.1 Schutzgut Landschaft / Erholung 33

1.5.3 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 34

1.5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 34

1.5.5 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 34

1.5.6 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 34

1.5.7 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 34

1.5.8 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes 34

1.5.9 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 35

1.5.10 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 35

1.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 35

1.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 35

1.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume 35

1.6.3 Schutzgut Boden und Fläche 35

1.6.4 Schutzgut Wasser 36

1.6.5 Schutzgut Landschaftsbild 36

1.6.6 Schutzgut Luft / Klima 36

1.6.7 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 36

1.6.8 Bestandsaufnahme 37

1.6.9 Auswirkungen des Eingriffs 37

1.6.10 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 38

1.6.11 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen 41

1.6.12 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 45

1.6.13 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: 47

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 47

1.8 Zusätzliche Angaben 47

1.8.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 47

1.8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .. 48

2. Allgemein verständliche Zusammenfassung 50

Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat Hahnbach hat in der Sitzung vom 14.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ nach § 8 ff BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 05.06.2020 bis 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat im Zuge einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.06.2023 bis 07.07.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 01.06.2023 bis 05.07.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……. wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. beteiligt.

6. Der Markt Hahnbach hat mit Beschluss des Marktrats vom ……. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …….. als Satzung beschlossen.

Hahnbach, den ……..
(Siegel) Markt Hahnbach

.....
Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht mit …… Seiten.

Ausgefertigt: Hahnbach, den ……..
Markt Hahnbach

(Siegel) .....
Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und dem Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Hahnbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hahnbach, den .....
Markt Hahnbach

(Siegel)

.....
Bernhard Lindner
Erster Bürgermeister

Städtebauliche Planung:
Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH .....
Markus Rösch
Architekt/Stadtplaner

Grünordnung, Umweltbericht:
Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten .....
und Stadtplaner Partnerschaft mbB David Neidl
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

~~Satzung zum~~ Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost
Markt Hahnbach
Landkreis Amberg Sulzbach
in der Fassung vom 26.09.2025

~~Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Marktrat des Marktes Hahnbach den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hahnbach Ost B14“ als Satzung beschlossen.~~

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lagepläne Nr. 2001 vom 01.05.2023 (Anlage 1: Gewerbegebiet mit Festsetzungen) vom 01.05.2023 maßgebend. Der Plan ist Bestandteil ~~der Satzung~~.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Übersichtsplan vom 01.05.2023 ohne Maßstab,
2. der Planzeichnung, Plannr. 2001 – Bebauungsplan mit Festsetzungen im Maßstab 1:1000 (Teil 1),
3. den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil 2) und
4. der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Teil 3) und Umweltbericht (Teil 4)

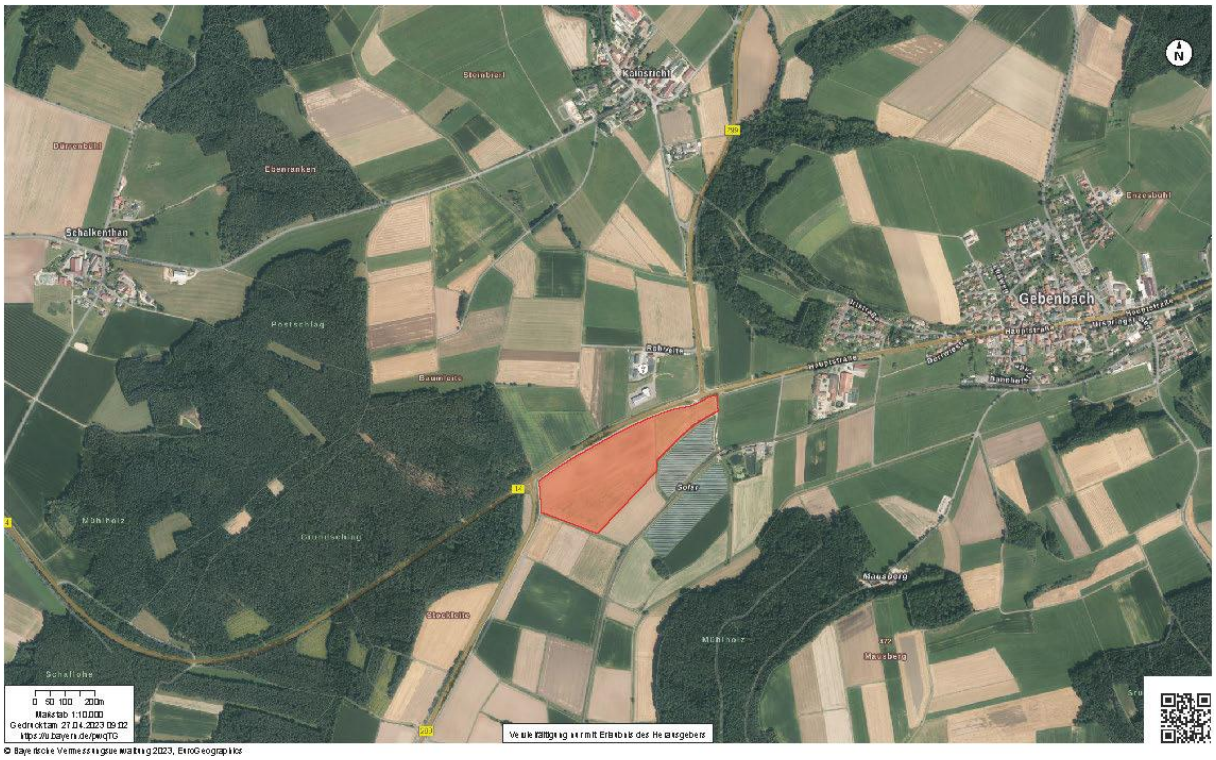
§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Hahnbach, den ……...

Markt Hahnbach

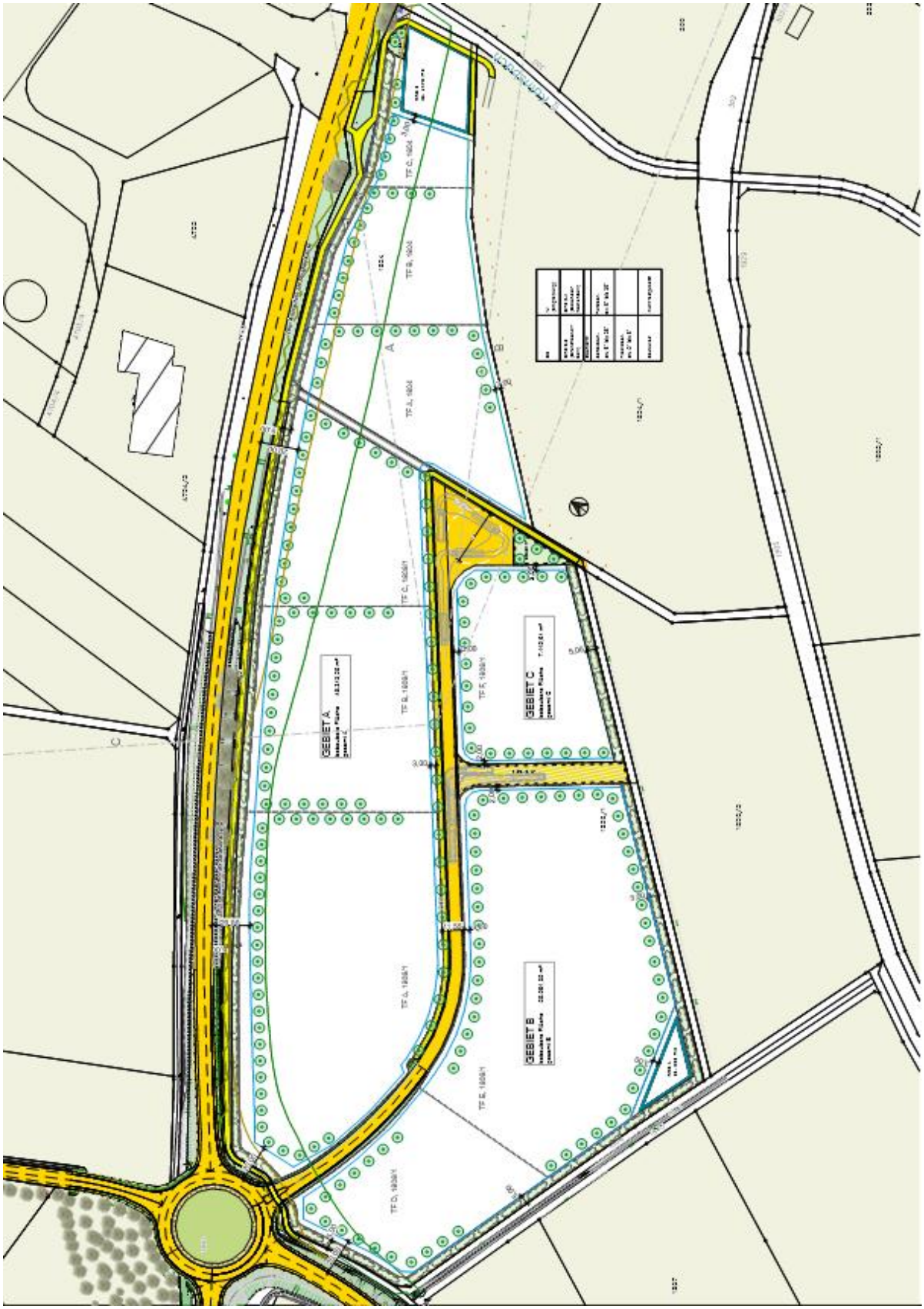
.....
Bernhard Lindner
1. Bürgermeister



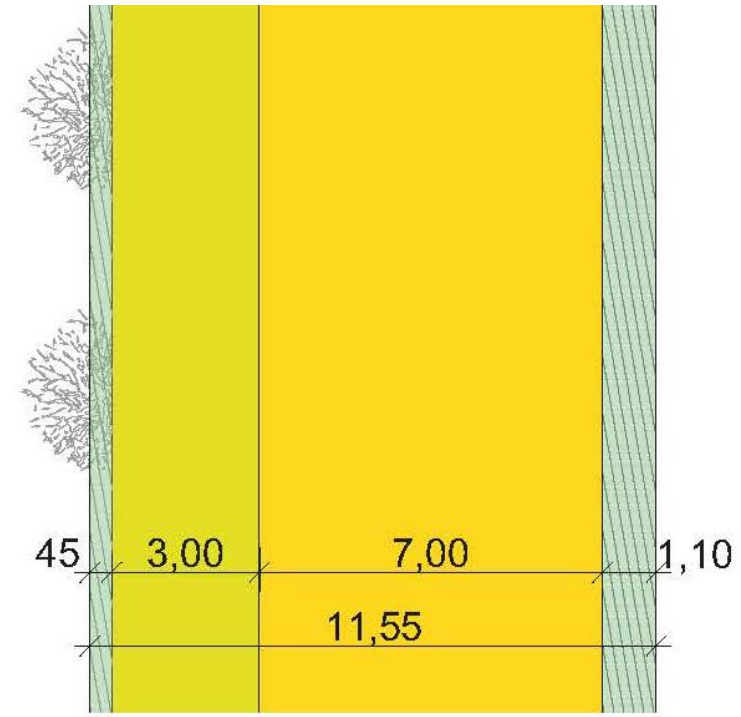
Übersichtslageplan Baugebiet ohne Maßstab vom 01.05.2023
Die rot eingefärbte Fläche zeigt das Gebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost
Hinweis:

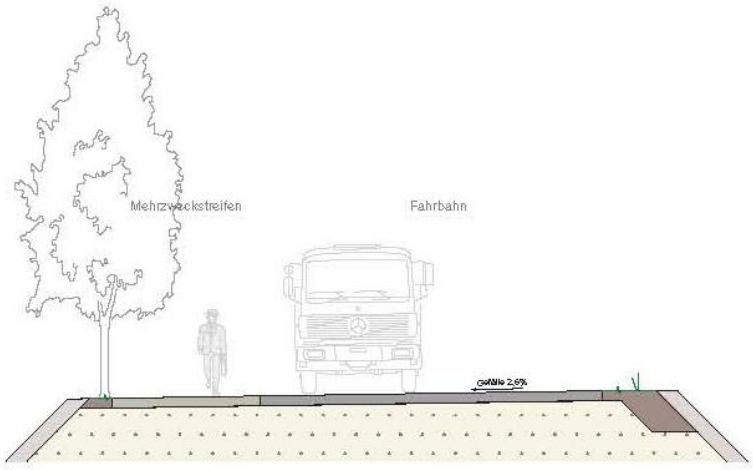
Im Folgenden werden die textlichen und planerischen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgeführt. Es wird gesondert darauf verwiesen, wenn es sich um eine Empfehlung oder einen Hinweis handelt.

Teil 1 Planzeichnung



Plandarstellung ohne Maßstab





Regelquerschnitt Erschließungsanlage

Teil 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet: GE

GE	IV (Empfehlung)
GRZ 0,8 (Grundflächenzahl)	GFZ 2,4 (Geschoßflächenzahl)
Dachform:	
SD, DN 5° bis 25°	PD, DN 5° bis 25°
FD, DN 0° bis 5°	
Bauweise:	nicht festgesetzt

1.1 Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

GE	Gewerbegebiet (§8 Abs. 1 und 2 BauNVO) Nutzungen nach §8 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
Bauweise	Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nicht festgesetzt
0,8	GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§ 17 BauNVO)
2,4	GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§ 20 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschoße, als Empfehlung
SD	Satteldach, Dachneigung 5-25°
PD	Pultdach, Dachneigung 5-25°
FD	Flachdach, begrünt, Dachneigung 0-5°

1.2 Allgemeine verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen und Plangrafik zu Punkt 1.1

Hinweis:
Erläuterung allgemeiner Planzeichen:

1.3 Abstandsflächen

a) sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
b) Abweichend von Artikel 6, Abs. (7) 3. sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 3 m ohne Abstandsfläche zulässig. Dabei ist die Höhe einer ggf. erforderlichen Absturzsicherung nicht in die Gesamthöhe einzurechnen. Es gilt das Maß von OK-geplanten Gelände unten bis OK-geplanten Gelände oben zur Bemessung der Stützwandhöhe.

1.4 Wandhöhen / Festlegung Höhenniveau des geplanten Geländes / Dachaufbauten / Höhenbegrenzung für Siloanlagen

Zur Bemessung der Wandhöhen gilt jeweils die geplante Geländeoberfläche. Die Abweichung der natürlichen Geländeoberfläche (Verlauf des natürlichen Geländes vor dem Beginn der Baumaßnahme) zum geplanten Gelände ist in den Plänen darzustellen. Die Wandhöhe wird von der geplanten Geländeoberfläche aus (Schnittpunkt mit Außenwand) an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Außenwandkante mit der Außenkante Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern bleibt die Höhe der Attika unberücksichtigt.

Dachaufbauten, Dachgeschosse, Technikgeschosse oder ähnliche bauliche Anlagen und Aufbauten auf Dächern, auch Flachdächern, die 2 m oder mehr zur Dachkannte zurückspringen und nicht mehr als 4 m über die im B-Plan definierte Wandhöhe hinausragen, bleiben bei der Bemessung der Wandhöhe unberücksichtigt.

Bei den zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird für Siloanlagen eine Höhenbegrenzung auf 30 m festgesetzt.

1.5 Dächer

1.5.1 Für alle Gebäude im Gewerbegebiet sind folgende Dacharten zulässig:

a) SD: Satteldach, mit einer Neigung von 5° bis 25°
b) PD: Pultdach, mit einer Neigung von 5° bis 25°
c) FD: Flachdach, mit einer Neigung von 0° bis 5°

1.5.2 Garagen und Nebengebäude:

a) Dachneigung für Garagen und Nebengebäude: wie Hauptgebäude oder als Flachdach begrünt.
b) Dachform: wie Hauptgebäude oder als Flachdach begrünt.

1.5.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist generell freigegeben.

1.5.4 Flachdächer

Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen

1.5.5 Dachdeckung

Zugelassen sind Dachdeckungsmaterialien und Dachbeläge aller Art. Blechdächer, jeglicher Art, müssen im Hinblick auf den Eintrag von Schadstoffen in das Regen- bzw. Grundwasser entsprechend zertifiziert sein, d.h. es dürfen keine Schadstoffe durch Regenwasser ausgespült bzw. gelöst werden und so ggf. ins Grundwasser gelangen.

1.6 Äußere Gestaltung / Photovoltaikanlagen

Fassadengestaltung: Die Gebäude sind mit jeder Art der Fassadengestaltung zugelassen.
Die Verwendung von grellen Farben (z.B. Rosa, Zitronengelb, Neonfarben, etc.) ist nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden: Die Anbringung von Photovoltaikmodulen zur Erzeugung von Strom ist auf Dächern und an Fassaden zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern in aufgeständerter Form dürfen bei geneigten und flachen Dächern nicht mehr als 2 m über die Dachfläche hinausragen.

1.7 Emissionen und Immissionen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente GE

Kontingentfläche		Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m²	
Bezeichnung	Fläche	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
TF A, 1804	7.491,8 m²	64	49
TF B, 1804	5.556,9 m²	66	51
TF C, 1804	1.690,0 m²	72	57
TF A, 1806/1	18.035,3 m²	65	50
TF B, 1806/1	10.716,2 m²	62	47
TF C, 1806/1	7.535,6 m²	63	48
TF D, 1806/1	7.047,2 m²	75	60
TF E, 1806/1	20.100,6 m²	64	49
TF F, 1806/1	7.755,4 m²	65	50

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den im Plan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingenten Tag - Nacht ($L_{EK,zus}$)

Sektor mit Winkel Bezugspunkt im UTM-32-System X: 706486,33 Y: 5490625,83 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent [in dB(A)]	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	46,5	62,0	5	5
B	62,0	76,3	9	9
C	320,7	446,5	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5, Absatz 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 gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Nutzungen nach § 8, Absatz 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise unzulässig.

Verwaltungsgebäude, Büro- und Geschäftsgebäude (Nutzung mit nur zur Tagzeit schützenswerten Räumen) sollten nicht näher als bis zur 69 dB(A) Isophone an die Bundesstraße heranrücken. Zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude sind die Maßgaben der BayTB zur DIN 4109-1 zu beachten.

1.7.1 Hinweise zu Emissionen und Immissionen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten beim Markt Hahnbach, Herbert-Fak-Str. 5, 92256 Hahnbach an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die in der Bebauungsplansatzung festgesetzten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente eingehalten werden.

Gemäß 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. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

1.8 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

Die im Plan als Wasserfläche mit Rückhaltefunktion dargestellte Fläche dient der Versickerung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Das Becken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren und der mögliche Drosselabfluss zu bestimmen sowie nachzuweisen. Die Böschungen des Rückhaltebeckens sind in flacher Neigung (max. 1:3) auszubilden und mit ansaatfähigen, standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Um das Becken ist ein mindestens 3 m breiter, extensiv zu pflegender Begrünungsstreifen (Umgrünung) anzulegen. Dieser ist mit heimischen Sträuchern (z. B. Weißdorn, Schlehe, Hartriegel) und krautigen Pflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege des Begrünungsstreifens hat extensiv zu erfolgen, Mulchen und Düngung sind unzulässig, das Mähgut ist abzufahren.

2. Rechtliche Grundlagen

§ 8a Bundesnaturschutzgesetz
Verhältnis zum Baurecht
(1) – (3) Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren

§ 1a BauGB
„Umweltschützende Belange in der Abwägung“

§ 9 BauGB
Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
(20) die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(25b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Außerdem wurden die Schutzgüter im UB abgeprüft (vgl. Kap. II)
Ergebnis:
Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter zu erwarten.

2.1 Öffentliche Flächen

2.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind folgendermaßen gegliedert:

a) Straßenverkehrsflächen:
Flächen für rollenden Verkehr KFZ für die innere Erschließung des Gebietes - Belag Asphalt.
b) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr:
Pflasterbelag in ungebundener Bauweise mit Rasenfugen.
c) Gehwege:
Für die fußläufige Erschließung innerhalb des Gebietes - Pflasterbelag in ungebundener Bauweise.

2.1.2 Grünflächen im öffentlichen Bereich

Im Straßenraum sind Baumstellungen aus Bäumen II. und III. Ordnung vorgesehen, die sich in ihrer Wuchsform für den engen Straßenraum eignen (s. Artauswahl und Qualitäten. Dabei ist eine Art für die Pflanzkategorie im Baugebiet auszuwählen.
Eine entsprechende Ausästung der Hochstämme wird dabei vorausgesetzt.
Die offenen, mind. 2 x 2m großen Baumscheiben (vgl. Regelschnitt) und öffentlichen Grünflächen sind mit artenreichem, möglichst regionalem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (vgl. d).
Es ist darauf zu achten, dass die Bäume im versiegelten Straßenraum ein ausreichend großes Baumquartier gem. Vorgabe FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1+2) mit einem Wurzelraumvolumen von mind. 12m³ je Baum erhalten.

Details zu Festsetzungen zur Grünordnung im Öffentlichen Bereich
Pflanzbindung gem. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Ansaaten regionales Saatgut
Ansaat Baumscheiben und größere Grünflächen (Walnussbaum):
Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 `Landschaftsrasen mit Kräutern` (Ansaatmenge 20g/m²),
Extensive Pflege: 2 Schnitte pro Jahr ab Anfang Juni und im Spätherbst ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdgutes (Mulchmahd ist nicht zulässig!)

2.2 Private Flächen

2.2.1 Details zu Festsetzungen und Empfehlung zur Grünordnung im Privatbereich

Festsetzungen:

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste.

Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.
Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen, buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

Alle bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Ausfälle bei den zu erhaltenden Gehölzen und Bäumen sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Auf Grund des Umfangs der festgesetzten grünordnerischen Vorgaben auf den Bauparzellen ist zum Bauantrag- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.2.2 Fassadenbegrünung

Hinweis:
Die Begrünung von Fassaden mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen wird ausdrücklich empfohlen, aber nicht bindend festgelegt.

2.2.3 Gelände

Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 3,00 m, bezogen auf Höhe der Straßenoberkante in Grundstücksmitte zulässig. Bei Aufschüttungen mit Materialien sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben.
Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.
Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Böschungswurzeln müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.
Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

2.2.4 Private Verkehrsflächen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen)
Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung mit dem Bauantrag nachzuweisen.

2.2.5 Einfriedungen

Einfriedigungen sind sockellos mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.
Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen oder öffentlicher Grünflächen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Mauern, Gabionenwände als Stützwände oder Stützmauern aller Art sind bis zu einer Höhe von 3,00 m grenzständig zulässig (siehe auch Punkt 1.3).

2.2.6 Sammlung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die Errichtung von Zisternen für die Sammlung von Niederschlagswasser wird empfohlen, welches als Brauchwasser verwendet werden kann.

Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).

Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf den Grundstücksflächen durch Abflussminimierungsmaßnahmen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Begrünungsmaßnahmen) zurückzuhalten.
Nicht versickerbares Niederschlagswassers von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist mittels geeigneter Retentionseinrichtungen vorzureinigen und gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.
Die genaue Dimensionierung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

2.2.7 Schutz des Bodens gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.
Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

2.2.8 Hinweise und Empfehlungen zur Grünordnung

a) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:
   Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.
b) Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
   Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m.
c) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern / Hecken:
   Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) Art. 47-52 zu beachten.

Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

3. Hinweise Baugrunduntersuchung, Entsorgung und Versorgung, Abwasser Einleitung

Geologisch-bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Das Baugebiet wird an die öffentliche Abwasseranlage, die öffentliche Wasserversorgung und an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.
Die Müll- und Wertstoffentsorgung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllentsorgung sichergestellt.

Für das Einleiten von Produktionsabwässern sowie den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht eine Genehmigungspflicht.

4. Außenwerbung und Reklame

Außenwerbung und Reklame jeder Art für gewerbliche Zwecke, die innerhalb eines GE zulässig ist, bedarf der gesonderten Genehmigung.

5. Bestandschutz

Der Bestandsschutz entfällt.

6. Baugrenzen

Die Baugrenzen haben zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von 3 m.
Die Baugrenzen haben zu den als Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen einen Abstand von 3 m.
Die Baugrenzen haben zu den privaten Flächen, die an das Baugebiet angrenzen (landwirtschaftliche Flächen, Baugrundstücke, etc.) einen Abstand von 3 m. Ausnahme ist der Grünstreifen zwischen dem Gebiet B und C. Dort beträgt der Abstand der Baugrenze nur 2 m.
Die Baugrenze hat zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 14 (B 14) und der Bundesstraße 299 (B 299) einen Abstand von 20 m zur Straßenkante (Asphaltkante), sog. Anbauverbotszone.

7. Denkmalschutz

Im Bereich des ausgewiesenen Gebietes sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Hinweis:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. Energiekonzept

Im Rahmen des Energiekonzeptes sollen für das Gewerbegebiet unterschiedliche innovative und erneuerbare Energieversorgungsmöglichkeiten techno-ökonomisch geprüft werden, um das Gebiet zukunftsweisend und wirtschaftlich mit möglichst niedrigem Primärenergieeinsatz und CO2-neutral versorgen zu können. Zudem sollen auch energiewirtschaftliche Fragestellungen erörtert werden und ein Fokus auf der Vernetzung der Bereiche Wärme-/ Kälte- und Stromversorgung sowie Mobilität (Stichwort Sektorkopplung) liegen. Daher spielen auch die weiteren Aspekte im „Energiemarkt 2.0“ im Rahmen der Untersuchungen eine wichtige Rolle: Elektromobilität, dezentrale (Eigen-)Versorgung durch sog. „Prosumer“ und die Sektorkopplung, weswegen eine enge Abstimmung mit den relevanten Akteuren (z. B. Netzbetreiber) unabdingbar ist. Ein weiterer Untersuchungsschwerpunkt wird die Nutzung lokal vorhandener erneuerbarer Energien sein.

Das Gebiet ist nicht mit Erdgas versorgt. Die Ausarbeitung beinhaltet die Prüfung innovativer Arealstromversorgungen und Wärmeverbundnetze. Die konkrete Entwicklung innovativer Energieversorgungsvarianten soll durch technische und wirtschaftliche Detailberechnungen sowie konkrete Gespräche mit allen verantwortlichen Akteuren erfolgen. Als Grundlage dafür wird eine umfassende Analyse vor Ort bzw. im nahen Umfeld vorhandener Energiequellen und -träger (Freiflächen-PV und Biogas) durchgeführt. Dadurch können Synergieeffekte nutzbar gemacht werden und sinnvolle Konstellationen unterschiedlicher Versorgungssysteme kombiniert werden. Aufbauend auf der Grundlage wird anschließend das zukünftig komplexe Energiesystem mittels moderner Simulationsmodelle dimensioniert und optimiert.

Das Ergebnis liefert somit eine umfassende Entscheidungsgrundlage mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und ökologischer Bewertung für die künftige Energieversorgung des Gewerbegebietes.

Teil 3: Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Vorbemerkung

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sind im Teil 1 aufgeführt.

1. Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan wird laut § 8 und 9 Baugesetzbuch und §8 BauNVO aufgestellt.

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes…“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen …“.
Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil 4 der Begründung behandelt.
Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

Das geplante Vorhaben erweitert das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Bundesstraße 14, Gemeindegebiet Gebenbach, nach Süden über die Bundesstraße hinweg um rund 10 ha.

1.1 Gemeinsamer Wirtschaftsraum
Das Gewerbegebiet ist darauf ausgelegt, den im gemeinsamen Wirtschaftsraum Amberg (Stadt Amberg und direkt daran angrenzende Kommunen) vorhandenen Bedarf auf gewerblichen Bauflächen zu decken und gewerbliche Flächen an einer verkehrlich gut gelegenen Stelle in der Region Amberg-Sulzbach zu konzentrieren.
Der Markt Hahnbach ist durch die Zweckvereinbarung vom 15.03.2018 mit der Stadt Amberg und den Gemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg, Kümmersbruck, Poppenricht und Ursensollen, Mitglied der „Wirtschaftsregion Amberg“. Zentrale Aufgabe ist die interkommunale Zusammenarbeit in den Bereichen Wirtschaftsförderung, Standortentwicklung und Flächenmanagement. Ziel des Zusammenschlusses ist:

- die Wirtschaftsregion Amberg als attraktiven, zukunftsorientierten und lebenswerten Lebens- und Wirtschaftsraum darzustellen,

- bestehende Arbeitsplätze und Gewerbeflächen zu sichern und neue Arbeitsplätze und Gewerbeflächen zu schaffen,

- bereits ansässigen Unternehmen zu signalisieren, dass die Beteiligten den Wirtschaftsraum aufwerten und in der Erkennbarkeit steigern wollen,

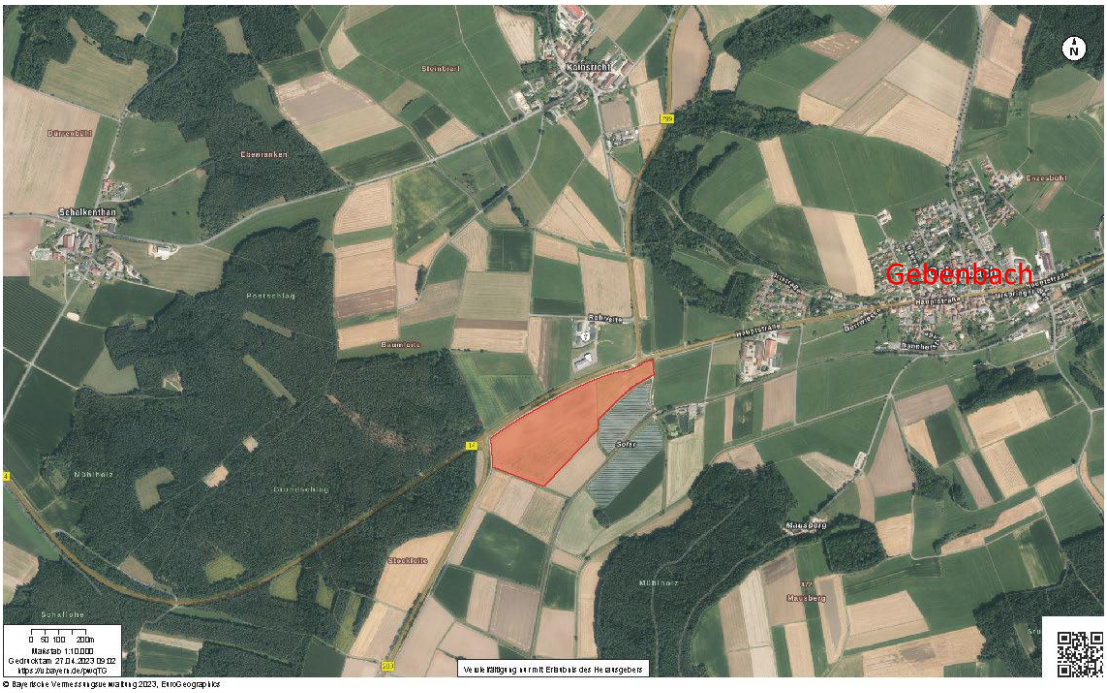
- noch nicht ansässige Unternehmen bei der Ansiedlung in der Region Amberg zu unterstützen und personelle und sachliche Ressourcen der Beteiligten, die der Wirtschaftsförderung, der Standortentwicklung und dem Flächenmanagement dienen, so einzusetzen, dass finanzielle Ressourcen geschont und Synergieeffekten aktiviert werden.“

Zur Erfüllung dieser Ziele wurde der „Masterplan 2035“ erarbeitet. Er dient als verbindliche strategische Grundlage für die interkommunale Zusammenarbeit.
Damit werden wesentliche Ziele des LEP im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum im Zusammenwirken mit anderen bzw. weiteren Kommunen zur Entwicklung gemeinsamer Wirtschaftsräume genutzt und gefördert.

Das Planungsgebiet liegt gemäß LEP im RmbH (Raum mit besonderem Handlungsbedarf) und entspricht den Entwicklungszielen des LEP (s. 2.2.3, 2.2.4 und 2.2.5 und zugehörigen Erläuterungen). Der Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms zur Sicherung von hochwertigen Arbeitsplätzen und gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum und im RmbH wird mit dieser Entwicklung entsprochen.

Die Anbindung an die leistungsfähige überregionale Verkehrserschließung zweier Bundesstraßen und die städtebauliche Einbindung in den bereits gestörten Landschafsraum zwischen der südlich gelegenen PV-Freiflächenanlage und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet sind wesentliche Gründe für die Eignung der Fläche. Es wird eine gewerbliche Verdichtung an verkehrlich und landschaftlich geeigneter Stelle erreicht. Durch die Lage im Tal ist die städtebauliche und landschaftliche Wirkung auf die im Umfeld gelegenen höher liegenden Ortschaften gering. Die Nutzung vorhandener überregionaler Erschließungswege und die Lage des Gewerbegebietes lassen nur mäßige Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten.

Eine schützenswerte Biotopausstattung ist nicht vorhanden. Bodendenkmale sind auf der Fläche laut Bayer. Denkmalatlas nicht vorhanden. Sonstige Nutzungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Teile des Gebietes sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gebiet für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ausgewiesen und werden im Zuge des Verfahrens neu überplant.
Über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr im Bereich der Kreuzung B 14 und B 299 nordwestlich des Gebietes wird die zu errichtende Erschließungsstraße an die überörtliche Verkehrserschließung auf kurzem Weg angebunden.



Lage Planungsgebiet ohne Maßstab vom 01.05.2023
Die rot eingefärbte Fläche zeigt das Gebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost
Östlich liegt der Ort Gebenbach, Nördlich die Bundesstraße B14 und westlich die Bundestraße B299.

2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele

Der Markt Hahnbach plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO (GE) mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches im Bebauungsplan von rd. 10 ha. Sie liegt am östlichen Rand des Gemeindegebietes, angrenzend an das nördlich gelegene Gewerbegebiet der Gemeinde Gebenbach und an verkehrsgünstiger Stelle im Kreuzungsbereich zweier Bundesstraßen, die eine wichtige überregionale Anbindung gewährleisten.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl mit 2,4 festgelegt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinn der BauNVO zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
Erreicht werden soll eine dichte Bebauung unter bestmöglicher Ausnutzung der Flächen. Ebenso wird durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 2,4 die Möglichkeit eröffnet vor allem in die Höhe bauen zu können und somit den üblichen eingeschossigen Gewerbe- und Hallenbau zu überwinden und mit der Mehrgeschossigkeit von gewerblichen Gebäuden weitere Nutzflächen für Produktion und Verwaltung zu erschließen. Das Grundstück mit seinen unterschiedlichen Höhenniveaus bietet dafür eine gute Grundlage unter Ausnutzung der sich ergebenden Höhenunterschiede in der Hanglage.

Im Bestand wird die beanspruchte Fläche intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.
Das Plangebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland. Das bestehende Gelände ist eine Hanglage, zum Tal des Kainsbach abfallend. Die mittlere Höhenlage befindet sich bei 415 bis 423 m.ü.NN. Nördliche und westlich wird das Plangebiet von einem bestehenden, überörtlich und regional vernetzten Radweg zusätzlich erschlossen.

2.1 Verkehrserschließung:

Das Baugebiet soll von Westen über den neu zu errichtenden Kreisverkehr zur kreuzungsfreien Verbindung der Bundesstraßen B299 und B14 erschlossen werden.

2.2 Emissionen und Imissionen:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8388.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 08.11.2023 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr) aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm:
Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Tag-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete in einem Bereich von 15-30 Meter überschritten. In diesen Flächen sollten keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen errichtet werden.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden in der für Büronutzungen relevanten Tagzeit in einem Streifen von 35 m bis zu 50 m zur Straßenachse der B 14 überschritten. Bei einer Gebäudeplanung sind in diesem Bereich bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen. Für reine Büronutzungen können die Tag-orientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Anlagenlärm:
Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nahezu uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten LEK sich ergebenden Immissionskontingente LIK als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

2.3 Wasserwirtschaft:

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die Wasserversorgung wird über die bestehende Versorgungsanlagen sichergestellt bzw. durch die Errichtung neuer Versorgungsanlagen gewährleistet.

Hinweis:
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass bei der Baumaßnahme Schichtwasser angetroffen werden kann. Niederschlagswasser sollte möglichst ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Sofern Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der hierzu ergangenen Baugebietes eine schadlose Niederschlagswasserableitung bei Starkregen für die gesamte Bebauung gewährleistet werden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass auf Dacheindeckungen aus Metall nach Möglichkeit verzichtet werden sollte.

Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bodenaushub ist auf den Grundstücken, soweit möglich, flächig zu verteilen.

2.4 Ver- und Entsorgung:

Versorgung / Entsorgung

Trinkwasserversorgung Zweckverband Mimbacher Gruppe

Das geplante Baugebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe mit Trinkwasser versorgt. Die notwendigen Kapazitäten sind vorhanden. Die Versorgung ist gesichert.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG gewährleistet.

Gas

Eine Versorgung mit Gas wird nicht angestrebt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Kommunikationseinrichtungen (Telefon) wird durch die Telekom AG gesichert.

Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers wird durch die bestehenden bzw. neu zu errichtenden Kanäle des Marktes Hahnbach sichergestellt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über den Neubau einer Abwasserdruckleitung zum Anschlusspunkt in Mimbach und von hier über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Hahnbach geleitet werden.

Regenwasser

Das Regenwasser wird über ein eigenes Kanalsystem in die neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken und von dort in den Kainsbach und Gebenbach geleitet. Die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück wird angestrebt.

Abfallentsorgung Landkreis

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Sulzbach gesichert.

2.5 Versorgungsleitungen / Leitungen aller Art

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen, Leitungen und Kabel unterschiedlicher Versorgungsträger (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) vorhanden. Es besteht ein Anschlusskabel zur bestehenden PV-Freiflächenanlage, das quer über die Flurnummer 1804 verlegt ist. Es werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neue Ver- und Entsorgungsleitungen im Baugebiet errichtet.
Der Bauwerber / Bauherr hat vor dem Beginn seiner Baumaßnahme Planunterlagen und Informationen einzuholen, aus der die Lage bestehender Versorgungsleitungen aller Art hervorgeht. Eine Umverlegung und / oder ggf. Überbauung von bestehenden Leitungen aller Art ist nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Eigentümer möglich.

Trassen von Versorgungsleitungen sind im Abstand von bis zu 2,5 m zur Trassenachse von einer Bepflanzung freizuhalten (Bäume und Sträucher). Abweichungen von dieser Vorgabe sind unter Anwendung besonderer Schutzmaßnahmen und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger / Eigentümer möglich.

Der ungehinderte Zugang zu Trafostationen / Pumpstationen / technischen Einrichtungen und Anlagen aller Art sowie zu den Versorgungsleitungen aller Art ist vom Bauwerber jederzeit zu gewährleisten.

2.6 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

Im Straßenraum ist auf öffentlichen Flächen die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereiches und damit zur Minimierung des erfolgenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Diese hat entsprechend der beiliegenden Artenliste zu erfolgen. Die Verwendung von Sorten entsprechend der Optimierung des Standorts ist zulässig.
Ergänzend sind die privaten Flächen mit Bäumen zu bepflanzen. Je nach Grundstücksgröße ist die entsprechende Zahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Artenliste entspricht dem heimischen und damit standortgerechten Artenspektrum und ist deshalb für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Anlage der Freiflächen sowie deren Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung der Hauptbaumaßnahme umzusetzen.

Zur Kompensation von nicht zu vermeidenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind sowohl interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Diese erfolgen auf Grund in öffentlichem Besitz und sind entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht umzusetzen.

3. Lage und betroffene Grundstücke

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen im Bezirk Oberpfalz, Landkreis Amberg-Sulzbach im Gemeindegebiet des Marktes Hahnbach, westlich des Ortes Gebenbach an der Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Gebenbach und dem Gebiet des Marktes Hahnbach. Die Planung umfasst folgende Grundstücke (teilweise nur als Teilfläche)
Planungsgebiet:

Flur-Nr.	Fläche (gesamte Flurnummer)	beteiligte Teilfläche ca.
1806	84.272 m²	84.272 m²
1806/1	1.145 m²	1.145 m²
1804	18.210 m²	18.210 m²
1805	2.823 m²	2.247 m²
1838	1.185 m²	745 m²
Gesamt	107.635 m²	106.619 m²

Die beplante Gesamtfläche hat eine Größe von: 106.619 m².

4. Nutzungen im Bestand

4.1 Baugebiet

4.1.1 Umfeld des Plangebietes

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ackerbaulich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Osten grenzt der Kainsbach, im Norden die Bundesstraße 14, im Westen die Bundesstraße 299 sowie weitere Ackerlagen und im Süden eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich an. Süd-östlich befindet sich eine PV-Freiflächenanlage die seit 2011 in Betrieb ist.

4.1.2 Nutzung angrenzender Grundstücke im Bestand

Die angrenzenden Ackerlagen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die nördlich und westlich angrenzenden Bundesstraßen B14 und B299 sind öffentliche Straßen die verkehrlich stark belastet und wichtige überregionale und regionale Verbindungswege sind. Im LEP sind diese als Entwicklungsachsen eingetragen. Die süd-östlich befindliche PV-Freiflächenanlage ist seit 2011 in Betrieb. Die Laufzeit des damit verbundenen Bebauungsplans ist auf 30 Jahre begrenzt. Im Osten grenzt der Kainsbach als Gewässer dritter Ordnung an.

5. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen für das Gebiet formulierten Ziele

5.1 Zielaussagen der einschlägigen Fachgesetze

5.1.1 Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 2a Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Umweltberichtes (Teil 3) werden die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter im Einzelnen dargestellt. Im Ergebnis sind für kein Schutzgut erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

5.1.2 Festsetzungen im Grünordnungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauBG

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der