Änderung Flächennutzungsplan

Änderung Flächennutzungs-/Landschaftsplan

Gewerbegebiet „Hahnbach Ost“

B e g r ü n d u n g

Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Sulzbach

Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

Vorentwurf: 17.05.2023

Entwurf: 26.09.2025

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung 6

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 6

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen 6

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 8

3. Grundwasser 8

4. Immissionsschutz 8

5. Altlasten 8

6. Wasserwirtschaft 8

7. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen 10

7.1 Landesentwicklungsprogramm 10
7.2 Regionalplan 10

8. Sonstiges 10

C) Beschreibung des Planungsgebiets 11

1. Geltungsbereich / Größe 11

2. Verkehrsanbindung / Lage 11

3.Topographie / Nutzung 11

4. Baugrund und Bodenverhältnisse 12

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren 12

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 13

1. Art der baulichen Nutzung 13

2. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft 13

3. Immissionsschutz 13

4. Städtebauliches Konzept 13

5. Artenschutz 14

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB 15

1. Einleitung 15

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 15
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 15

2.Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 17

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 17
2.1.1.Umweltmerkmale 17
2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 17
2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 18

2.1.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 20
2.1.1.4 Schutzgut Wasser 21
2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima 22
2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 22
2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 23
2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 23
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 24
2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter 24
2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 24
2.1.2.1.2 Schutzgut Boden und Fläche 25
2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser 25
2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima 26
2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 27
2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung 27
2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 27
2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 28
2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 28
2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 29
2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 29
2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 29
2.1.2.8 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 29
2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 29
2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 30
2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 30
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 30
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 30
2.2.3 Schutzgut Wasser 31
2.2.5 Schutzgut Luft/Klima 32
2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen 32
2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 33
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 36
2.5 Zusätzliche Angaben 38
2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 38
2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 39

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 40

F) Quellen 41

G) Anlagen 42

H) Impressum 43

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat des Markts Hahnbach hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet „Hahnbach Ost" auf den Flurnummern 1803 (TF), 1804, 1805 (TF) und 1806, Gemarkung Mimbach gefasst. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert.

Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Gewerbebebauung geschaffen. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach §8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BauVorlV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

BayBO Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640).

BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199).

BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.Dezember 2019 (GVBl. S. 686).

BNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).

NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl S. 286).

PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).

TrinkwV Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343) geändert worden ist.

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Kommune eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Hahnbach als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Flächennutzungsplan Markt Hahnbach, Bestand

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche zukünftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

3. Grundwasser

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

4. Immissionsschutz

Im Bereich des Baugebietes sind keine relevanten Immissionen bekannt. Hauptemissionsquelle ist derzeit die westlich angrenzende Bundesstrasse B14. Zudem besteht eine Vorbeeinträchtigung durch die vorhandene Bebauung im Umfeld.

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

5. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

6. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Auch wassersensible Bereiche oder Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich der Planung.

7. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

7.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Geltungsbereich im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werde. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an bzw. wird von ihr umgeben, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

7.2 Regionalplan

Der Ort Hahnbach befindet sich lt. Regionalplan Oberpfalz Nord (6) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Hahnbach ist hier als Grundzentrum eingetragen.

In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung" sind keine Eintragungen für das Planungsgebiet vorhanden.

In der Zielkarte 3 Landschaft- und Erholung sind ebenfalls keine Aussagen für das Planungsgebiet enthalten.

8. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBI.IS.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBI.I S. 3044)

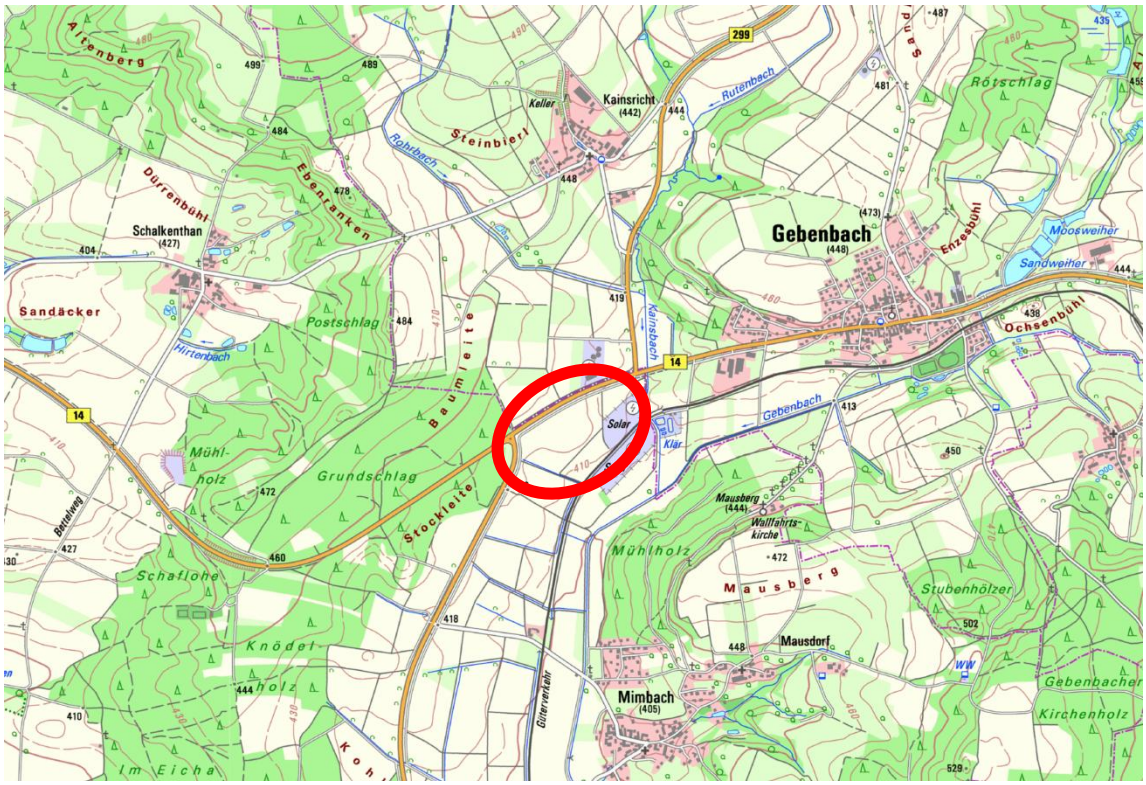
C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 1803 (TF), 1804, 1805 (TF) und 1806, Gemarkung Mimbach.

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 10,3 ha.

2. Verkehrsanbindung / Lage



Quelle: topographische Karte, Bayernatlas, 28.04.2023

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr B14/B299.

3.Topographie / Nutzung

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 426-410 m ü. NN. Das Gelände fällt sowohl nach Westen als auch nach Osten ab.

Die Fläche wird derzeit als Acker intensiv genutzt.

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 befindet sich das Geltungsgebiet in der geologischen Einheit Feuerletten (Knollenmergel). Es handelt sich um Tonstein, mit dolomitischen u. sandigen Einlagerungen.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Sandstein des Lias oder Dogger, Lösslehm).

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

2. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Im Geltungsbereich sind interne Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 5.485 m² enthalten, die die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild sicherstellen. Der weitere notwendige Bedarf an Ausgleichflächen wird auf externen Flächen gedeckt.

3. Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen.

Entsprechend den Erfordernissen des Emissionsschutzes sind Kontingente für den Bereich des Gewerbegebiets auf Ebene des Bebauungsplanes zu festzusetzen.

4. Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bauleitplanung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets im westlichen Anschluss an den Ortsbereich von Gebenbach vor. Die Ausweisung von neuen Gewerbeparzellen erfolgt entsprechend des Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle. Durch die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar in und am Geltungsbereich wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert.

Bedarfs- und Standortbegründung

Um dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten Rechnung zu tragen, beabsichtigt der Markt Hahnbach die Aufstellung eines Interkommunalen Gewerbegebiets „Hahnbach Ost“ an der Bundesstrasse B 14. Alternative, verfügbare Flächen mit gleicher Standorteignung und Vorbelastung und geringerem Eingriffspotenzial sind im Marktgebiet jedoch nicht vorhanden.

Folgende Vorbelastungen sind für die überplante Fläche gegeben:

- Kreuzung/geplanter Kreisverkehr B14/B299
- Biogasanlage und Gewerbegebiet nördlich der B14