

# 1. Änderung des BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## Gewerbegebiet „Neuhauser Steig“

Begründung mit Umweltbericht

### Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Weizsach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck



#### Ursprungsplan

Vorentwurf: 21.03.2022

Entwurf: 27.06.2022

Endfassung: 26.09.2022

#### 1. Änderung des Ursprungsplan

Vorentwurf: 30.06.2025

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

**NEIDL + NEIDL**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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



Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildungsverzeichnis.....  | 6  |
| 1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich.....  | 7  |
| 1.1 Rechtsgrundlagen.....   | 7  |
| 1.2 Aufstellungsbeschluss.....  | 7  |
| 1.3 Geltungsbereich.....  | 9  |
| 2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation.....                              | 10 |
| 2.1 Ziele des Bauleitplans.....   | 10 |
| 2.2 Alternativenprüfung.....  | 11 |
| 2.3 Bedarfsnachweis.....  | 11 |
| 2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans.....  | 11 |
| 3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....  | 13 |
| 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen.....   | 13 |
| 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....  | 13 |
| 3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6).....   | 14 |
| 3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.....   | 17 |
| 3.1.4 Schutzgebiete.....  | 17 |
| 3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....  | 18 |
| 3.2 Planverfahren.....  | 18 |
| 3.3 Erschließung.....   | 19 |
| 3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung.....  | 19 |
| 3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung.....   | 20 |
| 3.3.3 Wasserversorgung.....   | 20 |
| 3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen.....   | 20 |
| 3.3.5 Abfallentsorgung.....   | 21 |
| 3.3.6 Telekommunikation.....  | 21 |
| 3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....  | 21 |
| 3.5 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege..... | 21 |
| 3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....                       | 22 |
| 3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....                                    | 22 |

|   |    |
|---|----|
| 3.8 Befreiungen .....   | 22 |
| 3.9 Land- und Forstwirtschaft .....   | 23 |
| 3.10 Zusammenfassende Erklärung .....   | 23 |
| 4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen .....  | 23 |
| 4.1 Geltungsbereich.....  | 23 |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung.....  | 23 |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung .....   | 23 |
| 4.4 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise .....   | 24 |
| 4.5 Baugestaltung Hauptgebäude .....  | 24 |
| 4.6 Garagen und Nebenanlagen .....  | 24 |
| 4.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen .....  | 25 |
| 4.8 Verkehrsflächen.....  | 25 |
| 4.9 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände .....  | 25 |
| 4.10 Grünordnung .....  | 25 |
| 4.11 Einfriedungen .....  | 26 |
| 4.12 Gestaltung des Geländes.....   | 26 |
| 4.13 Entwässerung.....  | 26 |
| 4.14 Immissionsschutz.....  | 26 |
| 4.15 Werbeanlagen .....   | 28 |
| 4.16 Artenschutz.....   | 28 |
| 4.17 städtebauliches Konzept.....   | 28 |
| 4.18 grünordnerisches Konzept .....   | 29 |
| 5. Umweltbericht.....   | 30 |
| 5.1.....  |    |
| Einleitung.....   | 30 |
| 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....   | 30 |
| 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... | 31 |
| 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....                | 31 |
| 5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....                                    | 31 |
| 5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit.....  | 31 |
| 5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 31 |
| 5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche .....  | 34 |
| 5.2.1.4 Schutzgut Wasser.....   | 37 |

|  |    |
|--|----|
| 5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima .....   | 37 |
| 5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung .....  | 38 |
| 5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....  | 38 |
| 5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung<br>der Planung .....  | 39 |
| 5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter .....   | 39 |
| 5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....   | 39 |
| 5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche .....   | 40 |
| 5.2.2.3 Schutzgut Wasser .....   | 41 |
| 5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima .....   | 42 |
| 5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern .....  | 43 |
| 5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung .....  | 43 |
| 5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-<br>Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....  | 44 |
| 5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die<br>Bevölkerung insgesamt .....  | 44 |
| 5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....  | 44 |
| 5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte<br>Umgang mit Abfällen und Abwässern .....  | 45 |
| 5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame<br>und effiziente Nutzung von Energie .....   | 45 |
| 5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von<br>sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und<br>Immissionsschutzrechts .....   | 45 |
| 5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in<br>Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten<br>der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten<br>werden ..... | 45 |
| 5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....  | 45 |
| 5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung<br>oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen .....   | 46 |
| 5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter ...   | 46 |
| 5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume .....  | 46 |
| 5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche .....   | 46 |
| 5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser .....   | 47 |
| 5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild .....  | 47 |
| 5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima .....   | 48 |
| 5.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung .....  | 48 |

|  |    |
|--|----|
| 5.2.2.2.1 Bestandsaufnahme .....   | 48 |
| 5.2.2.2.2 Auswirkungen des Eingriffs .....   | 49 |
| 5.2.2.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....                           | 50 |
| 5.2.2.2.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen .....  | 55 |
| 5.2.2.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/<br>Bilanzierung .....       | 57 |
| 5.2.2.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: .....                                 | 59 |
| 5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten .....  | 61 |
| 5.4 Zusätzliche Angaben .....  | 64 |
| 5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und<br>Kenntnislücken .....     | 64 |
| 5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br>Auswirkungen ..... | 65 |
| 5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 67 |
| 6. Quellenangaben .....  | 69 |
| 7. Impressum .....   | 70 |

## Abbildungsverzeichnis

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2022).....        | 10  |
| Abbildung 2: geprüfte Erschließungsvarianten.....   | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte .....  | 13  |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021)..... | 14  |
| Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Siedlung und Versorgung.....              | 15  |
| Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Landschaft und Erholung .....             | 16  |
| Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....  | 17  |
| Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 03.02.2022 .....   | 32  |
| Abbildung 9: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000 .....   | 35  |
| Abbildung 10 Ausschnitt aus BayernAtlas Denkmal, Stand 04.02.2022 .....   | 39  |
| Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor .....                                      | 54  |
| Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume .....                                 | 54  |
| Abbildung 13: Externe Ausgleichsfläche .....  | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| Abbildung 14: Abschlag Timelag .....  | 57  |
| Abbildung 15: Ermittlung Entsiegelungsfaktor .....  | 58  |
| Abbildung 16: Bewertung des Ausgleichsumfangs .....   | 59  |

## **1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

|            |   |
|------------|---|
| BauGB      | Baugesetzbuch   |
| BauNVO     | Baunutzungsverordnung   |
| BayBO      | Bayerische Bauordnung   |
| BayBodSchG | Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes                                  |
| BayDSchG   | Bayerisches Denkmalschutzgesetz   |
| BayLplG    | Bayerisches Landesplanungsgesetz  |
| BayNatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz   |
| BayWG      | Bayerisches Wassergesetz  |
| BIMSchG    | Bundesimmissionsschutzgesetz  |
| BNatSchG   | Bundesnaturschutzgesetz   |
| GaStellV   | Garagen- und Stellplatzverordnung   |
| NWFreiV    | Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung   |
| PlanZV     | Planzeichenverordnung   |
| ROV        | Raumordnungsverordnung  |
| TRENGW     | Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser |
| TrinkWV    | Trinkwasserverordnung   |
| WHG        | Wasserhaushaltsgesetz   |

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadt Vilseck eingesehen werden.

### **1.2 Anlass und Erfordernis**

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat am 30.06.2025 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Neuhauser Steig“ beschlossen (siehe Verfahrensvermerke im Planteil).

Die Eigentumsrechte liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig der Stadt Vilseck vor, daher wird eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans angestrebt.

Für diese Änderung entfällt ein Teilbereich mit ca. 12.665 m<sup>2</sup> am südwestlichen Rand des Ursprungsbebauungsplans sowie zwei Wirtschaftswege (Fl. Nr. 808 und 758/1), diese bleiben in ihrer bisherigen Gestalt als landwirtschaftliche Wege bestehen und erhalten keine Umwidmung mehr in ein Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich reduziert sich somit auf 84.457 m<sup>2</sup>. Zudem wird die Erschließungsstraße und das Rückhaltebecken an das Plangebiet abgestimmt. Zudem wird die Planung an die aktuelle Gesetzeslage angepasst (siehe erneuertes Immissionsschutzgutachten in Anlage).

Demnach werden insgesamt folgende Fl.-Nr. 758/1, 808, 753/1, Gmkg. Vilseck nicht mehr als Gewerbegebiet überplant.

## 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neuhauser Steig“, Stadt Vilseck

Der geänderte Geltungsbereich wird weiterhin als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als „GE“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde parallel zur Aufstellung des Gewerbegebiets „Neuhauser Steig“ bereits rechtskräftig genehmigt (siehe Bild folgend aus genehmigter Planung mit Stand der Endfassung vom 26.09.2022).



Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 21.03.2022

M1:5.000

### 1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

| Flurnummer | Gemarkung |
|------------|-----------|
| 735/1(TF)  | Vilseck   |
| 753        | Vilseck   |
| 754        | Vilseck   |
| 755/1      | Vilseck   |
| 756        | Vilseck   |
| 757        | Vilseck   |
| 758/1 (TF) | Vilseck   |
| 759/1      | Vilseck   |
| 760/1      | Vilseck   |
| 777/3      | Vilseck   |
| 777/5      | Vilseck   |
| 778/1      | Vilseck   |
| 779/2      | Vilseck   |
| 780        | Vilseck   |
| 781/1      | Vilseck   |
| 796        | Vilseck   |
| 798/2      | Vilseck   |
| 799/1      | Vilseck   |
| 801        | Vilseck   |
| 802        | Vilseck   |
| 803        | Vilseck   |
| 804        | Vilseck   |
| 806        | Vilseck   |
| 806/4      | Vilseck   |
| 807/1      | Vilseck   |
| 832 (TF)   | Vilseck   |



- Entfall von den Flur Nummern:

758/1, Gmkg. Vilseck

808, Gmkg. Vilseck

753/1, Gmkg. Vilseck

- Verlegung des Regenrückhaltebeckens
- Neuplanung der Erschließungsstraße sowie die vorgeschlagene Parzellierung.

Die Grundstücke, die dem Geltungsbereich entnommen werden, sind nicht Eigentum der Stadt Vilseck.

## **2.2 Alternativenprüfung**

Als Alternative zur vorliegenden Änderung steht die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen. Dies kommt auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht in Frage.

## **2.3 Bedarfsnachweis**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine Flächen im Außenbereich erstmalig überplant.

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Zuge des Verfahrens geändert. Dabei wird auch der Geltungsbereich geringfügig verkleinert.

## **2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach §1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind so weit als möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende

Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten

- Die Versiegelung von Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zu vermeiden
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten.
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die insbesondere im Umweltbericht genauer behandelt werden.

### 3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

#### 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2021).

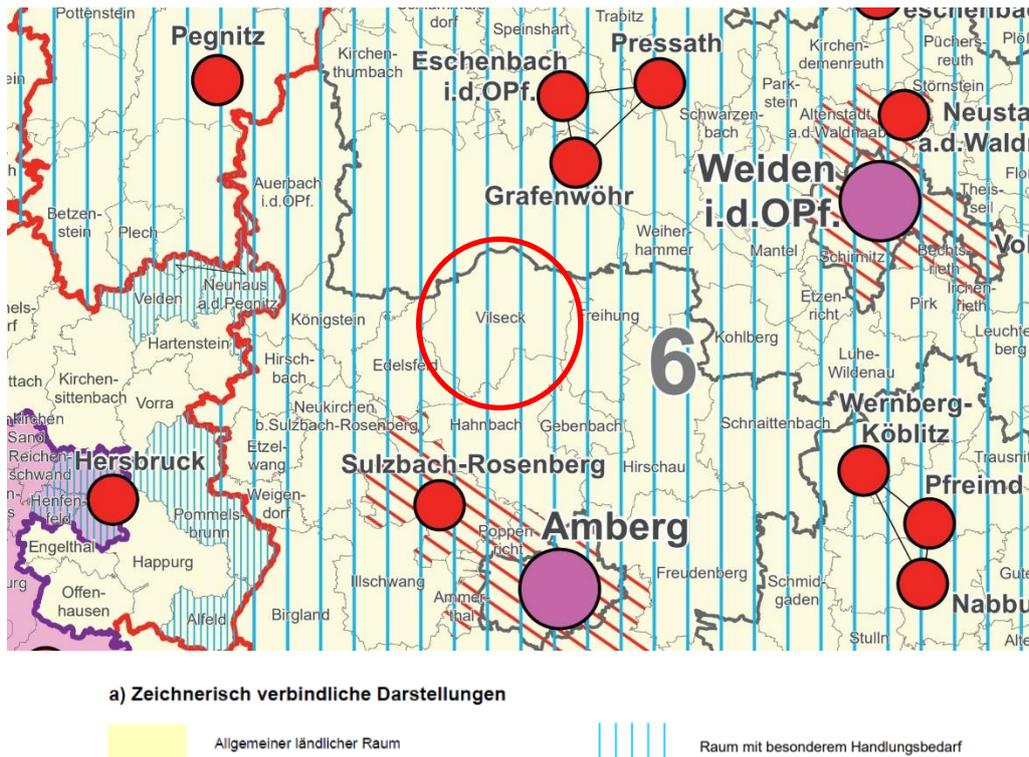


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. 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 3.2 B).

Diese Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung (und Sicherung) von Arbeitsplätzen,

Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.06.2023 – 1.1.1 – S. 11).

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 14).

### 3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Gemäß Regionalplan sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe zu sichern. Die beabsichtigte Planung kann zur Verwirklichung dieses Ziels beitragen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz Nord (6) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Vilseck eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

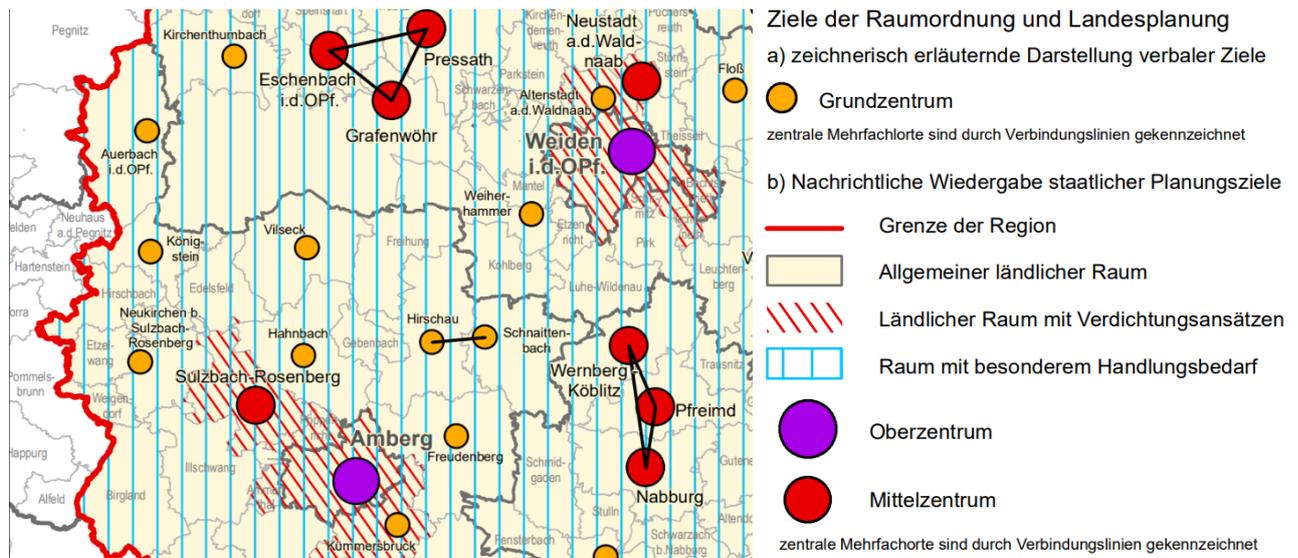


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2022)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Vilseck im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zudem ist Vilseck als Grundzentrum dargestellt.



Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

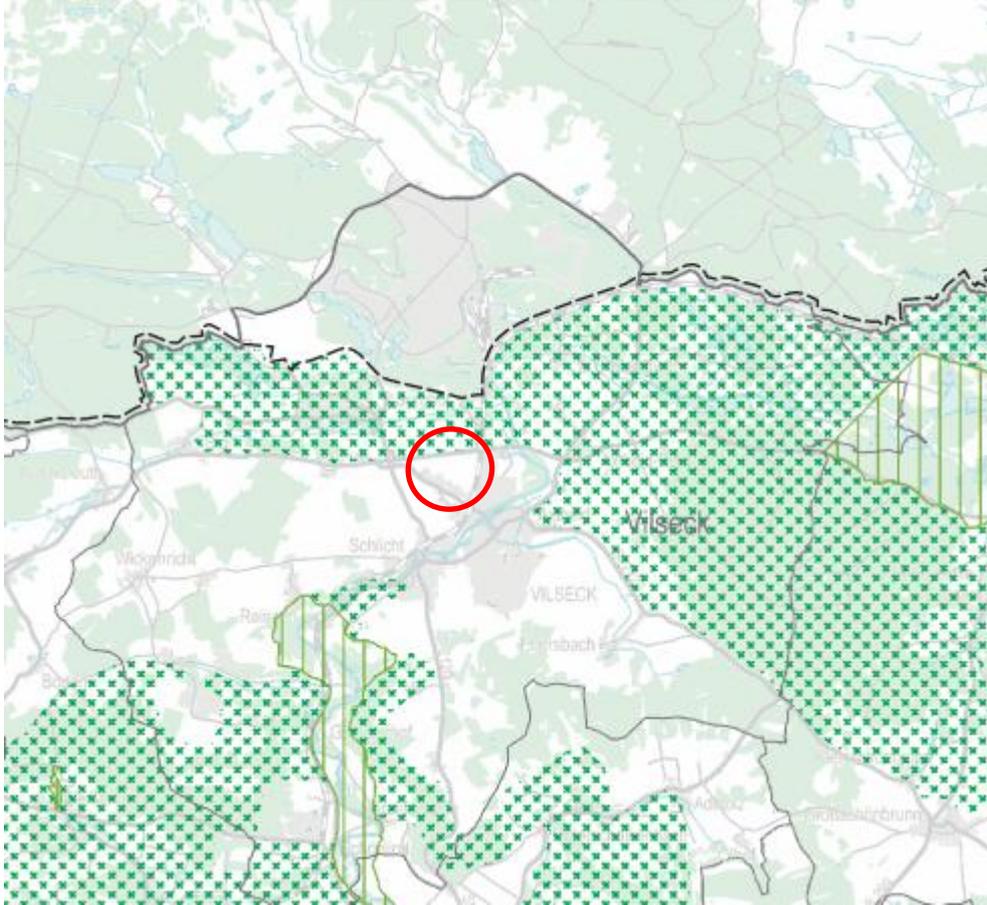


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Landschaft und Erholung (Regierung der Oberpfalz, 2022)

Der Bereich von Vilseck enthält keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung. Nördlich befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

### 3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Vilseck, Stand vom 26.09.2022) als „Fläche für Gewerbe“ bereits mit dem Ursprungsplan geändert worden.



Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 21.03.2022

M1:5.000

Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan

### 3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Europäische Schutzgebiete

| Europäische Schutzgebiete |                 |
|---------------------------|-----------------|
| FFH-Gebiete               | nicht betroffen |
| Vogelschutzgebiete        | nicht betroffen |

Nationale Schutzgebiete

| Nationale Schutzgebiete  |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Nationalparke            | nicht betroffen |
| Nationale Naturmonumente | nicht betroffen |
| Naturparke               | nicht betroffen |
| Naturschutzgebiete       | nicht betroffen |

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Landschaftsschutzgebiete | nicht betroffen |
|--------------------------|-----------------|

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

| Wasserschutzgebiete      |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Trinkwasserschutzgebiete | nicht betroffen |
| Heilquellenschutzgebiete | nicht betroffen |
| Überschwemmungsgebiete   | nicht betroffen |
| Wassersensible Bereiche  | nicht betroffen |

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2025)

### 3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

| Arten- und Biotopschutz         |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Biotopkartierung                | nicht betroffen |
| Wiesenbrüterkulisse             | nicht betroffen |
| Feldvogelkulisse-Kiebitz        | nicht betroffen |
| Arten- und Biotopschutzprogramm | nicht betroffen |
| Biotope nach §30 BNatSchG       | nicht betroffen |

### 3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren und entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

### 3.3 Erschließung

#### 3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt weiterhin über die St 2166 sowie die Robert-Bosch-Straße. Lediglich der Verlauf wurde in der 1. Änderung angepasst.



Abbildung 7: Bebauungsplan Endfassung 26.09.2022, maßstabslos



Abbildung 8: Bebauungsplan Vorentwurf vom 30.06.2025, maßstabslos

### **3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung**

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das Entwässerungssystem der Stadt Vilseck angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ansonsten erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über Regenrückhaltebecken mit Drosselablauf und Einleitung in die Vorflut Schmalnohebach.

Hierbei wurde in der 1. Änderung lediglich die Lage des Retentionsbeckens an den südöstlichen Rand des Gebiets verändert (siehe für Vergleich Abbildung 7 und Abbildung 8 unter 3.3.1).

### **3.3.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Stadt Vilseck sichergestellt.

Eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden kann in der Regel durch den Wasserversorger sichergestellt werden. Sollte für den jeweiligen Gewerbebetrieb größere Löschwassermengen bereitgestellt werden müssen, so sind diese durch den Bauwilligen selbst in ausreichendem Umfang z.B. über Zisternen oder Löschwasserteiche nachzuweisen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.09.2020 (Az.: D1-2211-4-2) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

### **3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen**

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Im Geltungsbereich sind keine bestehenden Leitungstrassen bekannt.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

### **3.3.5 Abfallentsorgung**

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Amberg-Weilheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

### **3.3.6 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch einen Erschließungsträger.

Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet (Gewerbegebiet Neuhauser Steig, Vilseck) angrenzend verläuft entlang und im Bereich der Staatsstraße 2123 ein Telekommunikationskabel der US-Streitkräfte, welches Verteidigungszwecken dient.

Es ist sicherzustellen, dass durch das diesbezügliche Vorhaben das TK-Kabel nicht beeinträchtigt oder beschädigt wird.

## **3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt. Im vorliegenden Kapitel wird der Immissionsschutz hervorgehoben behandelt, da Maßnahmen und Festsetzungen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse in den betreffenden Teilen des Baugebiets sowie auch für die anliegenden Flächen zu gewährleisten.

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

## **3.5 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen,

...; der Schutz umfasst die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von den Kommunen aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (beigeheftet, Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

### **3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

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 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.

### **3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Nach §4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

### **3.8 Befreiungen**

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Kommune oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In

diesem Fall ist ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

### **3.9 Land- und Forstwirtschaft**

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

### **3.10 Zusammenfassende Erklärung**

„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ (§10 Abs. 4 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

## **4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet (GE) entsprechend §8 BauNVO festgesetzt.

Die entsprechend der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, werden ausdrücklich ausgeschlossen, da diese der vorhandenen Ortstypik widersprechen.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Orientierungswerte des §17 Baunutzungsverordnung mit 0,8 für den Bereich des Gewerbegebiets festgesetzt.

Die Abwägung erfolgt hierbei zwischen dem ländlichen Charakter des Bereichs und dem Ziel des Flächensparens.

#### **4.4 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Gebäuden, als Hauptgebäude, Garage oder auch Nebengebäude kann ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters erfolgen. Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, z.B. aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes, der Ortsentwicklung sowie auf Grund von Anbauverbotszonen (entlang der Staatsstraße, außerorts) sind hierbei berücksichtigt. Nebenanlagen können jedoch auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Zur Wahrung des ländlichen Charakters ist die offene Bauweise im Geltungsbereich einzuhalten.

#### **4.5 Baugestaltung Hauptgebäude**

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse in Bezug auf die Straßenhöhe festgesetzt.

Das Spektrum der möglichen Dachformen ist an die üblichen Anforderungen an Gebäude in Gewerbegebieten angepasst.

Zusätzlich sind für den Geltungsbereich Maximalhöhen ab der jeweils maximal zulässigen FOK-Höhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude der sensiblen Lage am Ortsrand anzupassen.

Aus ökologischen Gründen sowie zur Verbesserung von Kleinklima und Wasserrückhalt sind prinzipiell nur Dachbegrünungen zulässig. Abweichungen hiervon sind nur in Verbindung mit Photovoltaikanlagen zulässig.

#### **4.6 Garagen und Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung beliebig im Baugebiet zulässig.

Die Höhe von Garagen und Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen auf eine maximale Höhe von 6,50 m über dem Bestands-Höhengelände begrenzt. Ausschlaggebend ist hierbei die Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich sind Stellplätze entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung zu errichten und dauerhaft nachzuweisen.

Die Dachform und -neigung sind auch städtebaulichen Gründen dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind aus ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen immer zulässig.

Gebäudeunabhängige Anlagen zur Energiegewinnung sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

## **4.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf von der Beleuchtung im Baugebiet keine Blendwirkung auf die Nutzer der Kreisstraße ausgehen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

## **4.8 Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich enthält öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung des Baugebiets dienen. Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden mit einer Breite von 12,00m festgelegt.

Die Fahrbahn wird einseitig von einer Multifunktionsfläche mit einer Breite von 2,30 m begleitet. In diesem Streifen werden die Erschließungsleitungen untergebracht, zusätzlich wird hierdurch Parkmöglichkeit bzw. kurzzeitige Lagermöglichkeit geboten.

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern und die Ziele des städtebaulichen Konzepts zu erreichen.

## **4.9 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

## **4.10 Grünordnung**

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.

#### **4.11 Einfriedungen**

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zulässig und die Errichtung von Mauern oder Drahtschotterkörben als Einfriedung ausgeschlossen. Entlang des Straßenraums ist die zulässige Höhe von Zäunen auf 2,00 m zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung begrenzt. Die notwendigen Sichtdreiecke sind dabei zu beachten und ggf. freizuhalten.

#### **4.12 Gestaltung des Geländes**

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Geländemodellierungen nur in begrenztem Umfang zulässig. Die entstehenden neuen Geländeformen sind in das Ursprungsgelände einzupassen.

#### **4.13 Entwässerung**

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

Im Südosten des Geltungsbereichs wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt ableitet. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### **4.14 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 festzusetzen. Diese wurde im Zuge der 1. Änderung an die aktuell geplante Erschließungsstraße sowie an die Rechtsgrundlage angepasst.

##### Truppenübungsplatz

Die Entfernung des geplanten Baugebiets von der Truppenübungsplatzgrenze (Südlager Vilseck) beträgt ca. 1,5 km. Von dem Truppenübungsplatz gehen bekanntlich Emissionen aus, insbesondere Schießlärm und Erschütterungen, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Bei dieser bestehenden Verteidigungsliegenschaft werden einerseits der Verteidigungszweck nicht beeinträchtigt und andererseits die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung nicht gefährdet. Die möglichen Belästigungen

sind entschädigungslos zu dulden. Somit sind keine Immissionsschutzvorkehrungen nicht zu treffen.

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 8908.1/2024-AS vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 14.01.2025 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 Orientierungswerte der DIN 18005 in der für Büronutzungen relevanten Tagzeit für ein Gewerbegebiet nur in einem Streifen bis zu 15 m zur Grundstücksgrenze der St 2166 überschritten. Bei den nach § 8, Absatz 3, Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist zu beachten, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005:2023-07 für Gewerbegebiete in der Nachtzeit in einem ca. 18-20 m breiten Streifen zur südlichen Grundstücksgrenze der St 2166 überschritten werden. Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte 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 Tageszeit erhöhter Schutzanspruch besteht. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

#### Anlagenlärm:

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune mochte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen im südlichen, westlichen und östlichen Bereich des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während großflächige und immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im zentralen Bereich vorgesehen sind.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise eingeschränkt 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.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Neuhauser Steig, 1. Änderung“ ist die Realisierung einer zur Tag- und Nachtzeit uneingeschränkten Kontingentfläche bzw. einer Fläche mit 60 dB(A) je m<sup>2</sup> Tag/Nacht wegen der bestehenden gewerblichen Vorbelastung und der benachbarten Wohnbebauungen nicht möglich. Da im Plangebiet aber eine Kontingentfläche mit 52 dB(A) in der Nacht realisierbar ist, wird für die Kontingentierung auf den Beschluss des BayVGH 2 N 21.184 vom 29.03.2022 verwiesen, wonach Folgendes gilt: „Emissionskontingente, die ( .. ) nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich zu lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann (vgl. Vietmeier, BauR 2018, 766), grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen.“

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 8908.1/2024-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 14.01.2025 zu entnehmen.

Siehe hierzu ebenfalls die Festsetzungen und Hinweise unter Punkt „13. Immissionsschutz“ im Planteil.

#### **4.15 Werbeanlagen**

Zur Berücksichtigung der Ortsrandlage und des dörflichen Erscheinungsbildes sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden, die Werbefläche je Gebäude darf maximal 15 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Die Errichtung von Werbepylonen ist in begrenzter Form zulässig, um der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet gerecht zu werden. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen sowie elektrische Wechselwerbeanlagen sind aus Gründen des Emissionsschutzes sowie zur Minimierung des Eingriffs nicht zulässig.

#### **4.16 Artenschutz**

Auf Grund der bisherigen Nutzung der Fläche für die intensive Ackerwirtschaft ist im Geltungsbereich nicht vom Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten auszugehen. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde deshalb verzichtet und es sind auch keine speziellen Festsetzungen zum Artenschutz veranlasst.

#### **4.17 städtebauliches Konzept**

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs im nördlichen Anschluss an den Ortsbereich von Vilseck dar. Die Ausweisung von neuen Gewerbearealen 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.

#### **4.18 grünordnerisches Konzept**

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 Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die Ausweisung dieser Grünflächen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.