

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „Lengenfeld“

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)

Stadt Velburg

1. Bürgermeister Christian Schmid
Hinterer Markt 1
92355 Velburg



Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Entwurf i.d. vom Fassung 09.07.2026

Verfahren nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage und Dimension	4
1.2	Verfahrenswahl	5
2.	Ziel und Zweck der Planung	5
2.1	Planungserfordernis.....	5
2.2	Bedarfsdarlegung.....	5
2.3	Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Alternativenprüfung.....	6
2.4	Konzeption und Gestaltungsvorschriften	7
3.	Ziele der Raumordnung.....	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionalplan	9
4.	Wesentliche Auswirkungen	13
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen	13
4.1.1	Verkehr	13
4.1.2	Entwässerung	13
4.1.3	Weitere Sparten.....	15
4.1.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	15
4.2	Immissionsschutz.....	15
4.3	Denkmalschutz	19
4.4	Belange des Umweltschutzes.....	19
4.5	Schutzgebiete, Biotope	20
5.	Grünordnungsplanung	21
5.1	Leitziele grünordnerischer Festsetzungen	21
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	22
5.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	22
5.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	23
5.2.3	Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	24
5.3	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	32
5.3.1	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)	33
5.3.2	Zusammenfassendes Ergebnis	34
6.	ANLAGE – UMWELTBERICHT	35
6.1	Einleitung.....	35
6.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	35
6.3	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	36
6.3.1	Ziele des Landschaftsplans.....	36
6.3.2	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	37
6.3.3	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes	37
6.4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	37
6.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	37
6.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	38
6.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	38

6.4.4	Schutzgut Wasser	39
6.4.5	Schutzgut Klima und Luft	40
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	40
6.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
6.4.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	41
6.4.9	NATURA 2000-Gebiete.....	41
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	41
6.6	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	42
6.6.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	42
6.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	44
6.6.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	44
6.6.4	Schutzgut Wasser	44
6.6.5	Schutzgut Klima/Luft	45
6.6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	46
6.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	46
6.6.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	47
6.6.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
6.7	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	47
6.8	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	48
6.9	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	48
6.10	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	48
6.11	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	48
6.12	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	48
6.12.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	48
6.12.2	Maßnahmen zur Kompensation	49
6.13	Planungsalternativen	49
6.14	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	49
6.15	Zusätzliche Angaben	49
6.15.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	49
6.15.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	50
6.15.3	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	50
6.15.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	50
7.	Zusammenfassung	51
	Quellenangaben	53
8.	Anlage.....	54

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 672, 673, 674 (TF), 392/18 (TF) der Gemarkung Lengenfeld, Stadt Velburg. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen und westlichen Bereich grenzen Heckenstrukturen auf höheren Böschungen und ein geschotterter Flurweg an. Östlich grenzt die Bundesautobahn A3 direkt mit ihren straßenbegleitenden breiten und hohen Böschungen, z.T. bewachsen, an. Hier liegt auch der Autobahn-Ausfahrtsbereich Velburg-Lengenfeld, der südlich des Geltungsbereich direkt in die Staatsstraße 2220 mündet. Nördlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal „Panzerkapelle St. Maria“ aus dem Jahr 1678. Die nächsten Wohneinheiten befinden sich, von den genannten Hecken und dem geschottertem Flurweg getrennt, nur ca. 30-40 m entfernt (auf FNP-Ebene als Dorfgebiet ausgewiesen). Eine verbindliche Bauleitplanung liegt innerhalb des Plangebietes noch nicht vor. Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Velburg als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt. Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche liegt im Stadtgebiet Velburg im Ortsteil Lengenfeld, am östlichen Ortsrand zwischen der Bundesautobahn Nürnberg-Regensburg und der Ortschaft Lengenfeld.



Lageplan TK (aus BayernAtlasPlus)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 672, 673, 674 (TF), 392/18 (TF) der Gemarkung Lengenfeld, Stadt Velburg. Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 1,9 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Gewerbegebiet GE 1 + GE 3	17.540 m ²
Gewerbegebiet GE 2	ca. 60 m ²
Verkehrsfläche	1.605 m ²
Davon bereits versiegelt	258 m ²
Gesamt	1,9 ha

1.2 Verfahrenswahl

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 09.05.2019, aufgrund der Tatsache, dass für den bebauten Bereich noch keine Bebauungsplanung vorhanden ist, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtplanungsbereich zu gewährleisten.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis

Die zuletzt gestiegene Nachfrage nach Gewerbeflächen kann durch die bestehenden Baugebiete nicht in ausreichendem Umfang gedeckt werden. Ziel ist es, diesem Bedarf durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets an umsetzbarer Stelle zu entsprechen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zwischen der Siedlungseinheit Lengenfeld und der Autobahn zu erreichen.

Der Erwerb der autobahnnahen Fläche durch einen Vorhabensträger, der eine moderne Schnelllade-E-Tankstelle errichten möchte, begünstigt die Notwendigkeit und den Anlass der vorliegenden Bauleitplanung. Die Lagegunst für die autobahnaffine gewerbliche Nutzung einer modernen Schnellladestation ergibt sich aus der mittigen Lage zwischen den Städten Nürnberg und Regensburg. Zudem besteht ein erheblich öffentliches Interesse, ausreichen Rast- und Parkplätze entlang der Autobahn zu entwickeln.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen wird nun ein Bebauungsplan aufgestellt.

Auf die besondere landschaftliche Situation durch die Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, den Tal der Schwarzen Laber und den umliegenden bewaldeten Jurakuppe ist hierbei besonders Rücksicht zu nehmen.

2.2 Bedarfsdarlegung

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Analyse der bisherigen Gewerbeentwicklung seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 1975. Es konnte festgestellt werden, dass sich an den Siedlungs-Schwerpunkten Velburg, Ronsolden, Deusmauer, Lengenfeld sowie Ober-/Unterswiesacker insgesamt ca. 24 ha Gewerbeflächen entwickelt haben. Dies entspricht einer Entwicklung von ca. 0,6 ha pro Jahr.

Bei einer zukünftigen linearen Weiterentwicklung wären für die kommenden 15 Jahre somit ca. 9 ha zusätzliche Gewerbeflächen erforderlich.

Die Analyse der noch im Rahmen von verbindlichen Bauleitplänen verfügbaren Potenziale ergab:

Baugebiet	Flächen mit Baurecht	Flächengröße in ha
Herz-Jesu-Berg	Unbebaute Flächen südlich der Hainstraße	1,0
Herz-Jesu-Berg-Kellerweg	Unbebaute Flächen im B-plangebiet	0,7
Velburg Süd	TF Flur Nr. 466	0,7
Velburg Nord	Flur Nr. 662/3 und 662/4	0,7
Summe		3,1

Die in der Tabelle dargestellten, bestehenden Potenziale sind weitgehend als Erweiterungsflächen in Privateigentum oder derzeit nicht zu erwerben. Derzeit wären lediglich ca. 0,4 ha auf Flur Nummer 640 verfügbar. Hier wird jedoch bereits seit 2017 die Bauleitplanung 41. Deck-

blattänderung des Flächennutzungsplanes und der bestehende Bebauungsplan „Herz-Jesu-Berg-Kellerweg in einer 1. Änderung und Erweiterung überarbeitet. Somit das auch die 0,4 ha entfallen.

Weitere, bestehende Gewerbegebiete sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Das bedeutet, eine Neuausweisung und Neuansiedlung von Gewerbegebieten ist folglich unumgänglich. Gerade in den vergangenen Jahren ist aufgrund der guten Wirtschaftslage in Deutschland eine deutliche Zunahme im flächenintensiven Sektor des Gewerbes erkennbar. Der Bedarf ist dringend und von der Stadt dokumentiert.

Der vorliegende Bauleitplan dient jedoch nicht dazu, den im Stadtgebiet allgemein vorhandenen Gewerbeflächenbedarf zu decken. Vielmehr dient der Plan dazu, den öffentlichen Bedarf an autobahnnahen Ladestationen für die Elektromobilität zu decken. Hierzu liegt eine konkrete Projektanfrage vor. Der vorliegende Bedarf läge somit außerhalb der für die Gesamtfortschreibung ermittelten Bedarfs.

Es besteht durch einen Vorhabensträger eine konkrete Anfrage für das gesamte Planungsgebiet. Die Firma möchte, aufgrund der Zunahme von E-Mobilität und der Autobahn-Hauptachse Nürnberg-Regensburg, eine Schnelllade-E-Station errichten. Neue Gewerbeflächen wären somit außerhalb des gewählten Standorts im Stadtgebiet durch die Standortgebundenheit des geplanten Gewerbes (autobahnahe Lage) somit nicht notwendig.

2.3 Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Alternativenprüfung

Gemäß dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern Nr. 3.2 sollen für eine Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten sind vorrangig zu nutzen, Neubauflächen sollen möglichst nur in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Der vorliegende Standort bietet unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben ideale Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Innenentwicklung durch Nachverdichtung bzw. Baulückenschließung.

Die Ausweisung ermöglicht eine Konzentration auf die Siedlungseinheiten von Lengenfeld ohne die Inanspruchnahme weiterer Bereiche außerhalb des Ortes, indem die Infrastruktur für ein Gewerbegebiet z.B. erst großflächig neu hergestellt werden müsste.

Dem Grundsatz nach § 1 a Abs. 2 mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, kann entsprochen werden. Für die vorliegende Bauleitplanung ist eine Umwidmung einer größeren Forst- oder Landwirtschaftsfläche nicht notwendig. Die freie Flur wird nicht beeinträchtigt.

Andere Alternativen kommen wegen der Lagevoraussetzungen zwischen den Städten Nürnberg und Regensburg für die vorhergesehene Nutzung nicht in Frage.

Da die autobahnaffine Nutzung (Schnell-Ladestation) mit ergänzenden Nutzungen keine größere betriebliche Flächenerweiterungen benötigt, und zudem einen Standort nahe der Autobahn am zweckmäßigsten ist, bietet das Grundstück zwischen Lengenfeld und Autobahn die besten Standortvoraussetzungen. Entlang der Autobahn sind im Stadtgebiet durch Siedlungen, Topographie (ins schwarze Laber Tal abfallende Hänge), bewaldeten Jurakuppen, Waldflächen, naturschutzrechtliche Restriktionen durch das Naturschutzgebiet Deusmauer, FFH-Gebiete festgesetztes Wasserschutzgebiet (unterhalb von Lengenfeld), bestehende Freiflächenphotovoltaikanlagen (zwischen Vogelbrunn und Schallermühle), zwei geplante Parkplatz- und WC-Anlagen (zwischen den beiden bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlagen), mangelnden Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer und der großflächigen Autobahn-Raststätte „Jura-West“/„Jura-Ost“ (mit bereits zwei E-Ladestellen) bei Krondorf, liegt kein günstiger Autobahn-angebundener bzw. tangierender Standort im Stadtgebiet vor. Um eine flexible Nutzung zu ermöglichen, kommt ein Sondergebiet oder ein vorhabenbezogener Plan derzeit nicht in Frage.

Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien ist ein im Landesentwicklungsprogramm Bayern (G 1.3) verankerte Grundsatz zum Klimaschutz. Im Landesentwicklungsprogramm wird unter Ziff. 6.2 zudem als Ziel formuliert: Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Durch die Umsetzung von zahlreichen Windkraft- und Freiflächenphotovoltaikanlagen im Stadtgebiet, sollte der gewonnene Strom aus erneuerbaren Energien auch gezielt genutzt werden können, wie bei Umsetzung einer Schnelladesäule für E-Autos. Um die Infrastruktur für die politisch stark unterstützte E-Mobilität und für den Umweltschutz künftig verstärkt zu fördern und zu entwickeln, sind solche geplanten Gewerbegebiet entlang der Autobahnen unumgänglich.

Der geplante Schnellladestandort dient dem Ausbau der Elektromobilität und der Schaffung einer bedarfsgerechten Schnellladeinfrastruktur entlang der Bundesfernstraße. Der Bundesgesetzgeber hat mit § 1a Schnellladegesetz ausdrücklich festgestellt, dass die Errichtung und der Betrieb von Schnellladepunkten und Schnellladestandorten an Bundesfernstraßen im überragenden öffentlichen Interesse liegen, solange eine bedarfsdeckende Ausstattung noch nicht erreicht ist. Nach hiesigem Kenntnisstand wurde das Erreichen einer bedarfsdeckenden Ausstattung bislang noch nicht erreicht. Das Vorhaben trägt somit zur Umsetzung der bundesgesetzlichen Zielsetzung bei.

Auch im direkten Umfeld des Planstandorts ist bislang eine defizitäre Ladeinfrastrukturausstattung erkennbar. Die nordwärts nächstgelegene Schnellladestation (> 150kW) entlang der Autobahn befindet sich erst wieder auf Höhe Loderbach nördlich von Neumarkt i. d. OPf. mit 6 Ladesäulen mit je max. 300kW. In südlicher Richtung sind Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge erst wieder auf Höhe Parsberg (allerdings nur 2 Ladesäulen mit je max. 300 kW) vorhanden.

Somit ist erkennbar, dass dem Planvorhaben im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lengenfeld“ ein besonderes öffentliches Interesse zukommt.

2.4 Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Durch die bestehenden Wohnnutzungen im Ortsteil Lengenfeld ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen notwendig. Um unverträgliche Nutzungen ausreichend zu trennen und dem Gebot der Konfliktbewältigung zu entsprechen, wurde auf FNP-Ebene ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen sowie die Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert und diese Kontingente auf B-Plan-Ebene verbindlich festgesetzt.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegebietsflächen umfassen im Wesentlichen das Spektrum des § 8 der BauNVO. Der Ausschluss von Unterkünften/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und – Inhaber ist notwendig, da aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vorliegen.

Aufgrund der notwendigen Flexibilität orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der Obergrenze des BauNVO § 17 in Gewerbegebieten mit 0,8.

Innerhalb des Gewerbegebietes ermöglichen die getroffenen Festsetzungen eine weitgehend flexible Ausgestaltung. Bei der Stellung der Gebäude kann die Firstrichtung frei gewählt werden. Im GE1 und GE3 ist eine abweichende Bauweise, mit einer Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Im GE2 ist die offene Bauweise sowie für bauliche Anlagen eine Höhe von 25 m festgesetzt, da hier ein Pylon als Hinweis für die Autobahn erforderlich ist.

Das Fernstraßenbundesamt (§ 9 Abs. 8 FStrG) sieht Ausnahmeregelungen für Ladeinfrastrukturvorhaben innerhalb der Bauverbotszone vor. Im Bebauungsplan wird deswegen aufgenommen, dass bauliche Anlagen nur dann zulässig sind, sofern eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesautobahn ausgeschlossen werden kann. Zudem darf die Nutzung und die baulichen Anlagen keine Blendung der am Verkehr der Autobahn Teilnehmenden durch Beleuchtungsanlagen oder ablenkende Werbung bewirken.

Die Nutzung ist nur mit Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG zulässig. Deswegen wurde das Baufeld (GE3) in die Bauverbotszone erweitert.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes muss eine amtlich als Biotop kartierte Hecke gerodet werden. Hierfür wird auf der Flur Nr. 530 (Gemarkung Lengenfeld) ein 1 zu 1 Ersatz geschaffen. Der für die Rodung notwendige Biotopbefreiungsantrag wird im Zuge der Veröffentlichung nach §§ 3 (2), 4 (2) an die Untere Naturschutzbehörde weitergegeben.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung neu überarbeitet und im Bebauungsplan integriert. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten [und Zusatzkontingenten] nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die festgesetzte Mindestbegrünung dient dazu, das Baugebiet ausreichend in das Ortsbild einzubinden und die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren

Vorgaben bei Dachformen/-neigungen und bei Einfriedung werden vorgesehen, um ausreichend Berücksichtigung auf das Orts- und Landschaftsbild zu nehmen.

Die bauliche Gestaltung wird zugunsten einer maximalen Flexibilität jedoch weitgehend offen gelassen.

Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe dient dazu, unangemessen überhöhte Baukörper in einem Gewerbegebiet zu verhindern, so dass sich die zukünftigen Bauten in das Ortsbild weitgehend angemessen einfügen.

Konzeptionelles Ziel der Planung ist es, den bestehenden Flurweg (Westgrenze) nicht zu überspringen, so dass kein räumlicher Zusammenschluss zwischen dem Gewerbegebiet und der Siedlungseinheit von Lengenfeld (Dorfgebiet) entsteht.

3. Ziele der Raumordnung

Das Bauleitplanverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Das Gewerbegebiet grenzt an eine geeignete Erschließungs- und Siedlungseinheiten an. Alternative Flächen der Innenentwicklung liegen nicht vor.

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Velburg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm im allgemein ländlichen Raum und ist als Grundzentrum eingestuft.

Das LEP nennt hierzu folgende Ziele und Grundätze:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit:

Ziel 1.1.1: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Grundsatz 1.1.1 Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Grundsatz: Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden,

- dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Grundsatz: Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

3 Siedlungsstruktur:

Grundsatz 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden. (S. 40)

Grundsatz 3.1: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potential der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur langfristig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

3.3. Vermeidung von Zerschneidung

Grundsatz 3.3 Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

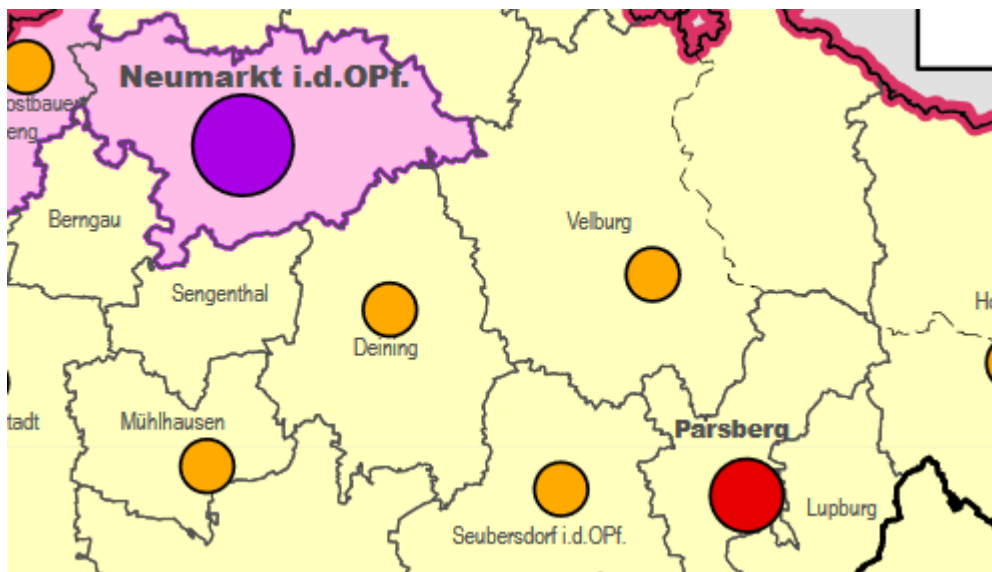
Ziel 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5 Wirtschaft:

Grundsatz 5.1: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. Dabei stellen eine günstige Verkehrsanbindung sowie eine leistungsfähige Telekommunikationsinfrastruktur günstige Standortfaktoren dar, damit sich Betriebe als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor etablieren können. (S. 55)

3.2 Regionalplan

Die Stadt Velburg ist regionalplanerisch der (Regionplan Regensburg; Stand 2011) als Kleinzentrum eingestuft und liegt in einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunkt Funktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Anpassung an die LEP-Fortschreibung im Jahr 2018 wird Velburg künftig als Grundzentrum, mit gleichen Funktionen, eingestuft.



Ausschnitt Karte 1a Strukturkarte mit Grundzentren angepasst an LEP 2013 (aus Regionalplan Regensburg)

Ziele und Grundsätze des Regionalplanes 2011:

Teil B IV:

1.1 Allgemeines (S. 39f)

1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird [...]

1.1.2 Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
- geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, [...] gesichert und geschaffen werden.

1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden

1.2 Entwicklung der Teilräume (S. 39f)

1.2.3 Mittelbereiche Neumarkt i.d.OPf. und Parsberg

Die Wirtschaftsstruktur soll durch ein vermehrtes Angebot qualitativ höherwertiger Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt werden. Insbesondere soll auf einen Ersatz wegfallender Arbeitsplätze im Zuge des Strukturwandels im Baugewerbe hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungsgewerbes schwerpunktmäßig im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. und im Mittelzentrum Parsberg angestrebt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten sollen insbesondere im Mittelbereich Parsberg nachhaltig verbessert werden. Es soll deshalb darauf hingewirkt werden, weitere Arbeitsplätze vor allem im Mittelzentrum Parsberg und in den Kleinzentren Hohenfels, Seubersdorf i.d.OPf. und Velburg zu schaffen.

Teil AI und AII

1. Allgemeine raumstrukturelle Erfordernisse (S.7)

Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Dabei ist der Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, der Verbesserung der Umweltbedingungen [...] ein besonderes Gewicht beizumessen. In allen Teilräumen sind Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung und die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe anzustreben.

4. Ländlicher Raum (S. 11f)

4.1 Allgemeiner ländlicher Raum

(G) Es ist anzustreben, den allgemeinen ländlichen Raum in den Mittelbereichen

Neumarkt i.d.OPf., Neutraubling und Regensburg wie folgt zu entwickeln:

- Der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel, kommt besondere Bedeutung zu. [...]

Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes vom 14.07.2017 :

3.1.1 (Z) „Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt [...] (S.4)

3.1.2 (Z) Ausbau der Zentralen Orte der Grundversorgung

Die Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln.

(G) Es soll angestrebt werden, den allgemeinen ländlichen Raum (mittlere und westliche Regionsteile) wie folgt zu entwickeln:

- Der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel, kommt besondere Bedeutung zu. [...]

3.2.4 (Z) Im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. soll im ländlichen Raum angestrebt werden, (S.5)

- die Erwerbsmöglichkeiten durch die Schaffung zusätzlicher wohnortnaher Arbeitsplätze zu verbessern. Dabei ist es von besonderer Bedeutung auch die Möglichkeiten moderner Kommunikationsmittel zu nutzen,
- den Main-Donau-Kanal als Standortfaktor für die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft zu nutzen [...]

Der Standort ist angebunden. Für die geplante Nutzung stehen keine Innenentwicklungsflächen zur Verfügung.

Die Planungsfläche liegt innerhalb des regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung besonderes Gewicht zukommt.

Weitere Vorrang- und Vorbehaltsgebieten, regionale Grünzüge sowie weitere Vorgaben sind nicht betroffen.

Dem Stadtrat sind Veränderungen in Bezug auf Natur und Landschaft/Ortsbild bei Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes durchaus bewusst. Jedoch ist bei Inanspruchnahme von Grund und Boden stets mit Auswirkungen für alle Schutzgüter zu rechnen. Im Umweltbericht unter Kapitel

6.12.1 sind die Minimierungsmaßnahmen, gem. den textlichen Festsetzungen, aufgeführt. Durch eine Mindestbegründung wird das GE besser in die Landschaft eingegliedert, ein neues Baufeld mit (technischen) Gebäuden und Erschließung wird dennoch zu konstatieren sein und für den Betrachter ein neues Ortsbild schaffen.

Der gewählte Standort ist nach Ansicht der Stadt der Beste gewählt, da durch Vorbelastung der Autobahn und Lage am Ortsrand die Fläche kaum besser städtebaulich entwickelt werden könnte. Durch den Lückenschluss zwischen Autobahn und der Ortschaft wird das GE automatisch mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen. Durch die direkt angrenzende Autobahnausfahrt/-auffahrt kann der Verkehr vorab „abgefangen“ werden, ein zusätzlicher Durchfahrverkehr entsteht für Lengenfeld somit nicht. Im Bereich des geplanten GE sieht der Stadtrat (bis auf die auszugleichende Biotopstruktur) keine wertvolle Naturlandschaft einschließlich eines entwicklungsfähigen Potentials und/oder ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion (z.B. zusammenhängende Waldgebiete, großflächige landwirtschaftliche Fläche, für Frisch-/Kaltluftproduktion sowie Leitbahnen), die für angrenzende Räume zu erhalten und entwickeln werden könnten, da durch die Autobahn eine erhebliche Beeinträchtigung besteht und die Lage des Flurstückes durch Straßen und Siedlung isoliert liegt.

Nachdem der Ortsteil Lengenfeld und die weitere Umgebung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen ist und das Stadtgebiet grundlegend landschaftlich reizvoll im Oberpfälzer Jura, mit bewegtem Relief, strukturreich gegliederte Landschaften und den prägenden bewaldeten hohen Hügeln kennzeichnet ist, liegen für Lengenfeld grundlegend immer Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Erholungsnutzung entgegen.

Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion/-erlebbarkeit hält der Stadtrat in der Bauleitplanaufstellung für vertretbar, da die Fläche für die Erholung selbst keine Funktion hat und durch die unmittelbare anliegende Autobahn mit Lärmschutzwall der Planbereich nicht unerheblich durch Verkehr und Lärm beeinflusst wird.

Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien ist ein im Landesentwicklungsprogramm Bayern (G 1.3) verankerter Grundsatz zum Klimaschutz. Im Landesentwicklungsprogramm wird unter Ziff. 6.2 zudem als Ziel formuliert: Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Durch die Umsetzung von zahlreichen Windkraft- und Freiflächenphotovoltaikanlagen im Stadtgebiet, sollte der gewonnene Strom aus erneuerbaren Energien auch gezielt genutzt werden können, wie bei Umsetzung einer Schnelladestankstelle für E-Autos. Um die Infrastruktur für die politisch hoch angepriesene E-Mobilität und für den Umweltschutz künftig verstärkt zu fördern und zu entwickeln, sind solche geplanten GE entlang der Autobahnen unumgänglich.

Der Stadtrat hält an der Planung weiter fest. Planänderungen werden nicht veranlasst. In der Abwägung überwiegen die Ziele zur verstärkten Nutzung der erneuerbaren Energien.



Abb.: Ausschnitt: Grüne Kreuz-Schraffur: landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Bereich Lengenfeld

4. Wesentliche Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht unter Kapitel 6- Umweltbericht behandelt.

Gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zugeordnet werden. Die Anforderungen an den Immissionsschutz, der städtebauliche Trennungsgrundsatz hinsichtlich der Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachten.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten (Naturschutz, Wasser) sowie von festgesetzten bzw. ermittelten Überschwemmungsbereichen HQ100 der Schwarzen Laaber. Der Geltungsbereich liegt direkt angrenzend an einem wassersensiblen Bereich. Direkt an der Staatsstraße 2220 liegt das Wasserschutzgebiet „Velburg Lengenfeld Br. I + II“.

Heckenstrukturen, als amtlich kartierte Biotope, liegen innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich an, die von der Erschließung des Gewerbegebietes betroffen sind und gerodet werden müssen. Hierfür wurde ein Biotopbefreiungsantrag erstellt, welcher derzeit der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorliegt.

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen

4.1.1 Verkehr

Der Geltungsbereich ist derzeit über einen geschotterten Flurweg von Süden über die Staatsstraße 2220, oder aus dem Norden über den Lüßweg erschlossen.

Eine direkte Ausfahrt aus dem Baugebiet zur Staatsstraße 2220 ist geplant.

Eine Erschließungsplanung wird derzeit erarbeitet.

An überregionalen Verkehrsanbindungen sind zu nennen:

- Bundesautobahn A3

4.1.2 Entwässerung

Der Ort Lengenfeld entwässert im Trennsystem.

Es gibt drei Einleitstelle in welche direkt in die Schwarze Laaber eingeleitet wird.

Von Nordosten von der Autobahn kommend wird über eine Drosselung in das öffentliche Kanalnetz des Ortsteils Lengenfeld eingeleitet.

Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Gering verschmutztes Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen ist, falls erforderlich, über regelkonforme Reinigungseinrichtungen dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Das Ableiten des Niederschlagswassers ist, falls erforderlich, über Rückhaltungen so zu puffern, dass keine Abflussverschärfung gegenüber dem natürlichen unbebauten Zustand eintritt.

Grundstücksentwässerung Schmutzwasser

Die Entwässerung ist entsprechend der örtlichen Entwässerungssatzung auszuführen.

Grundstücksentwässerung Regenwasser

Im Bodengutachten von 2019 wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht für eine Versickerung eignet (Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $< 10^{-8}$ m/s)

Aus den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen ist, falls erforderlich, über regelkonforme Reinigungseinrichtungen dem Regenwasserkanal zuzuführen.

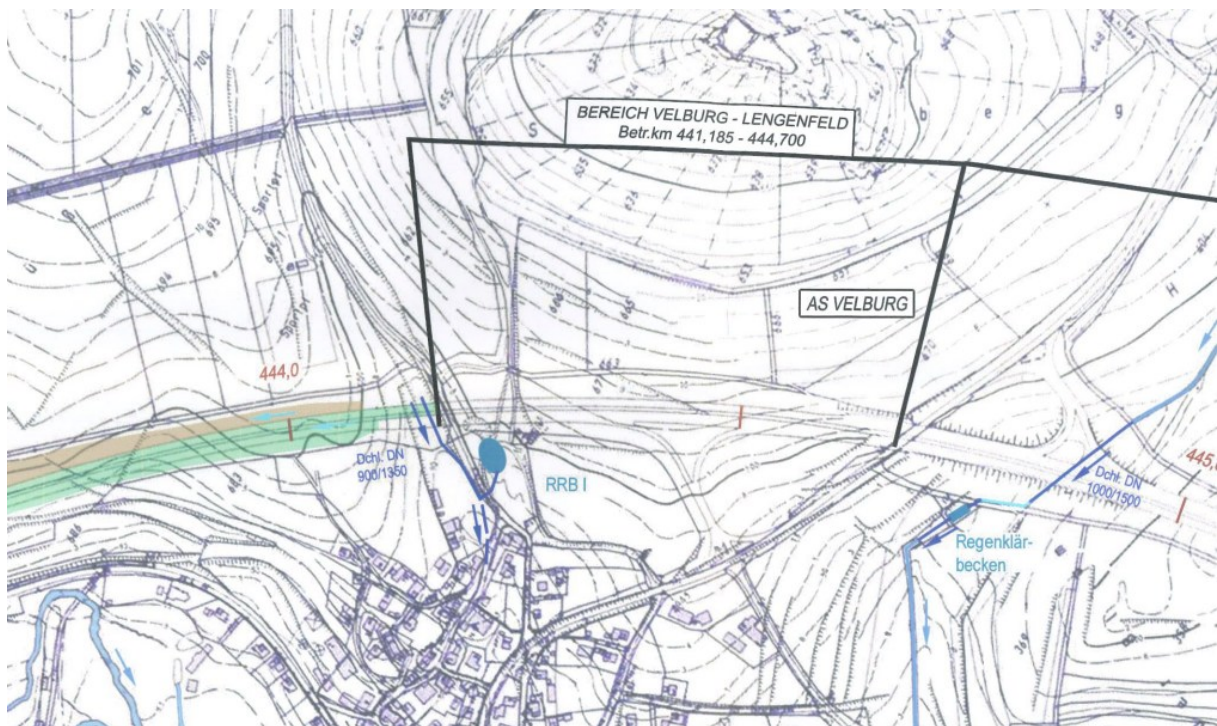
Gemäß wasserrechtlichem Bescheid für den Bereich Lengenfeld sind für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter Schwarze Laber zulässige Einleitungsmengen festgelegt. Unter Ziffer 4.1 der Wasserrechtsunterlagen sind qualitative Anforderungen an die Niederschlagswassereinleitungen geregelt.

Für Lengenfeld gibt es hier keine Anforderungen.

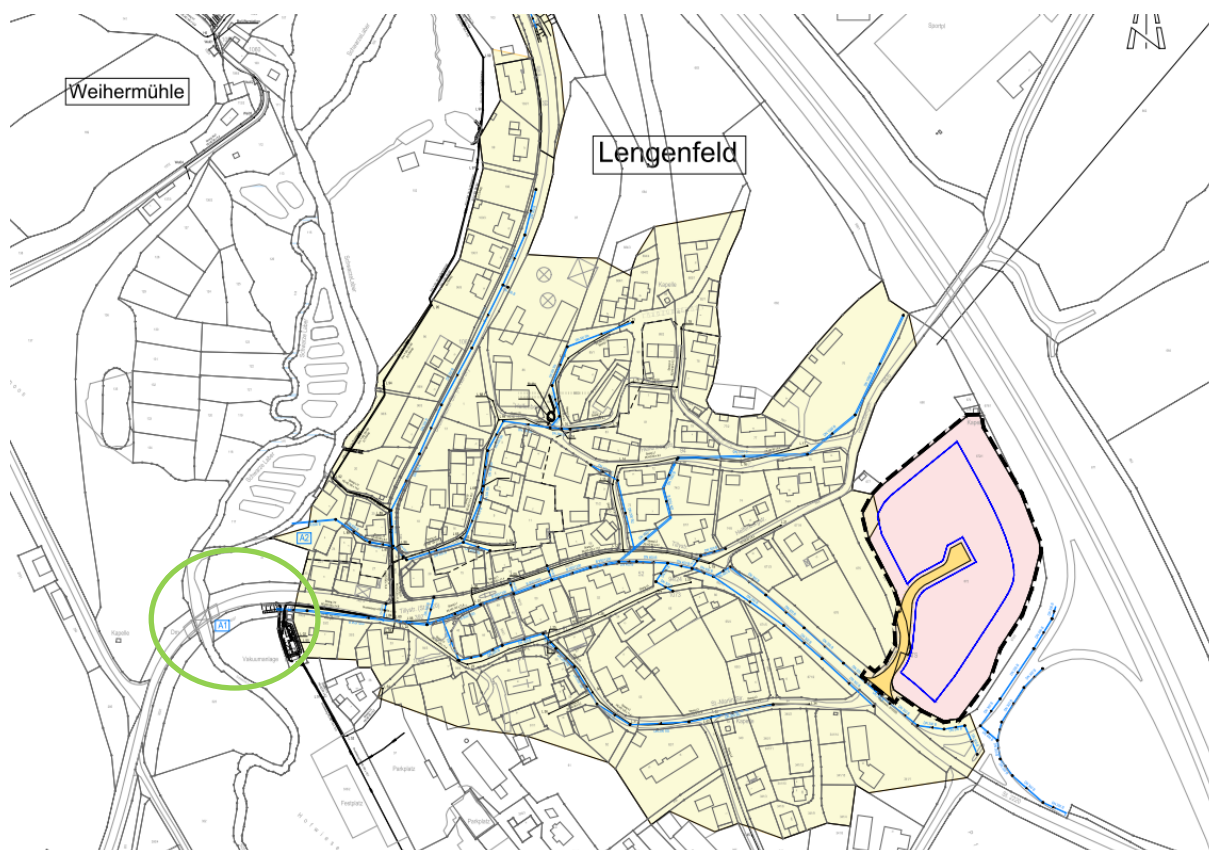
Unter Ziffer 4.2 der Wasserrechtsunterlagen sind quantitative Anforderungen an die Niederschlagswassereinleitungen geregelt.

Für den Einzugsbereich Lengenfeld (Einleitungsstelle A1) gibt es hier keine Anforderungen.

Daher gibt es derzeit keine qualitativen und quantitativen Anforderungen an die Niederschlagswasserableitung für das GE Lengenfeld.



Ausschnitt Anlage Einzugsgebiet BAB Bereich Autobahn



Ausschnitt Einleitungsstelle A1 in die Laaber (grün)

4.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit **Trink-, Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene Netz aus möglich.

Eine bestehende Hauptwasserleitung wird im Geltungsbereich an den nördlichen Rand verlegt.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt zentral über den Landkreis. Die Zu- und Abfahrt für Müllentsorgungsfahrzeuge kann über die bestehenden Straßen und festgesetzten Verkehrsflächen gesichert werden. Sie verfügen über eine ausreichende Breite. Eine Wendemöglichkeit ist innerhalb des GE-Gebietes vorgesehen.

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die freiwilligen Feuerwehren im Stadtgebiet Velburg: FFW Deusmauer, FFW Günching, FFW Lengenfeld/Harenzhofen, FFW Mantlach, FFW Oberweiling, FFW Oberwiesenacker, FFW Prönsdorf, FFW Reichertswinn, FFW Ronsolden und FFW Velburg sind hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Planungsgebiet ausreichend vorbereitet.

4.2 Immissionsschutz

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen.

Gewerbelärm:

Der Abstand des Gewerbegebiets zu den nächsten wohnbaulich nutzbaren Flächen beträgt minimal etwa 30 m (entlang des Lüßweges).

Es sind Konflikte zwischen der gewerblichen und der wohnbaulichen Nutzung zu erwarten.



Darstellung nächstgelegener Wohneinheiten (gelb) zum geplanten Gewerbegebiet (rot) (aus BayernAtlasPlus)

Da von den geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches selbst Emissionen auf die umliegenden Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe) zu erwarten sind, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anhang):

Es wurde die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile entwickelt. Hierzu wurden Festsetzungen von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan getroffen. Diese dienen dem Schutz der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Die festgesetzten schalltechnischen Kontingente gehen aus der Schalltechnischen Untersuchung „zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Lengenfeld“ in der Gemarkung und Stadt Velburg, Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz“, Stand 25.06.2026, hervor.

Die Ermittlung der Geräuschkontingentierung wurde durch mögliche Emittenten im Geltungsbereich (möglicher Flächenumgriff) nach DIN 45691 durchgeführt. Die Autobahn als mögliche Vorbelastung wird gem. der Berechnung nach DIN45691 in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Hier gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der Emissionskontingentierung der zukünftigen Nutzung gerecht werden. Vor diesem Hintergrund ergeben sich die jeweiligen Emissionskontingente der Teilflächen.

Das ermittelte Kontingent beträgt nutzungsspezifisch für das GE 65 dB(A) pro m² am Tag und 50 dB(A) pro m² in der Nacht. Die Zusatzkontingente betragen je nach Richtungssektor zwischen 1 und 5 dB(A) nachts.¹

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Unter Berücksichtigung der in dieser schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Emissionsansätze für gewerblichen Nutzungen und Mischgebiete können die Immissionskontingente eingehalten werden.

Verkehrslärm:

Die Bundesautobahn A3 grenzt östlich unmittelbar an das Baugebiet an.

In der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen sind zur Beurteilung von Lärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)² heranzuziehen, deren Einhaltung oder Unterschreitung bei städtebaulichen Planungen gewünscht ist (keine Rechtsvorschrift!). Als weitere Beurteilungsgröße ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV³ zu prüfen, die zwar ebenfalls keine Rechtsvorschrift darstellt, deren Werte aber bereits auf planerischer Ebene eingehalten werden müssen.

Die für die vorliegende Planung maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005		Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	
	Tagwert	Nachtwert	Tagwert	Nachtwert
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

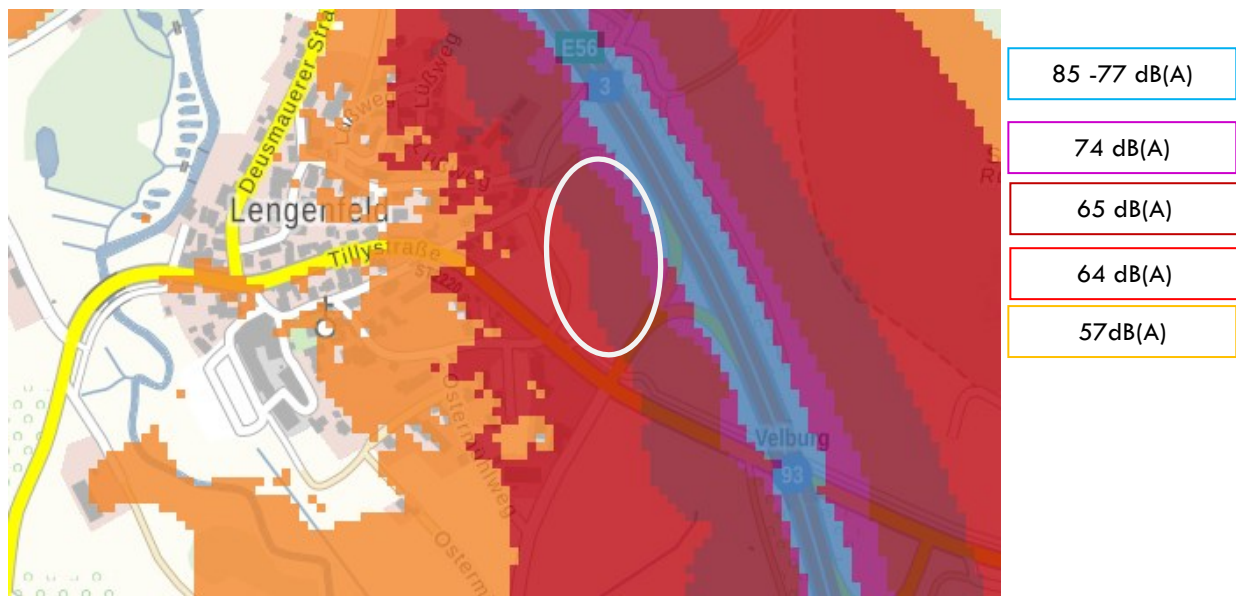
Nach einer ersten Vorbeurteilung des Straßenverkehrslärm unter der Berücksichtigung der Lärmkarten „Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LDEN und LNight“ (aus BayernAtlasPlus) ist anzunehmen, dass die angegeben Werte tagsüber für ein Gewerbegebiet gem. den Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV und DIN18005 eingehalten werden können.

Nachts werden die Orientierungswerte nach 16. BImSchV und DIN18005, trotz Lärmschutzwall, allerdings um 3 und 7 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen erfordern differenzierte Schallschutzmaßnahmen.

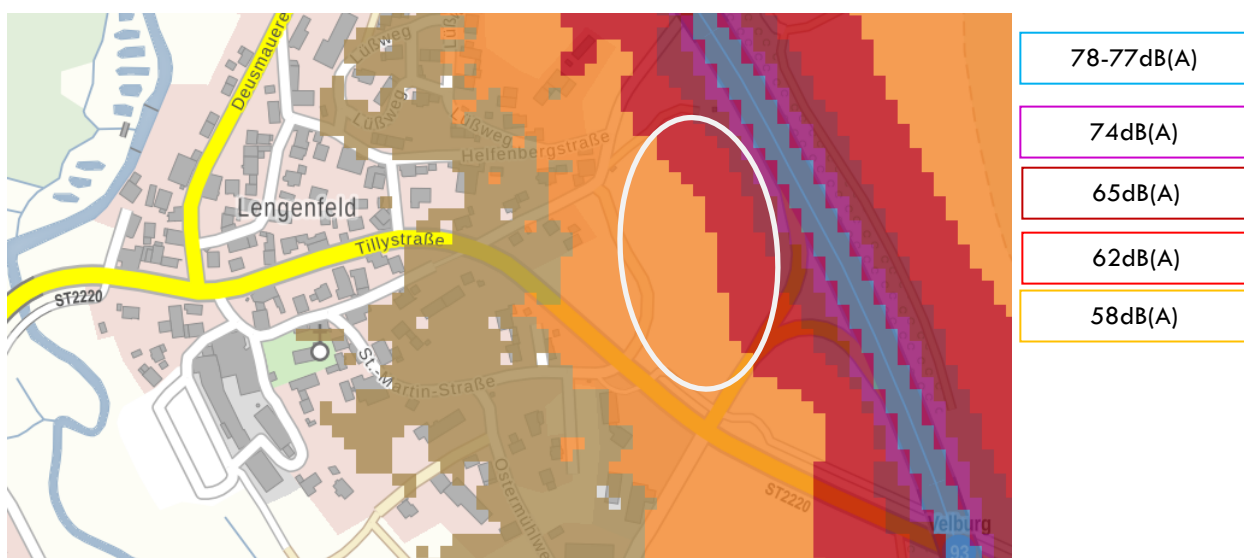
¹ Ingenieurbüro Kottermair GmbH, schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Velburg- Lengenfeld“ (Grundstück mit der FINr. 672 an der A3) in der Gemarkung und Stadt Velburg, Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz, 25.06.2026, S. 3f

² Städtebauliche Lärmfibel Online, Tabelle 3/1

³ § 2 – 16. BImSchV



TAG: Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LDEN (aus BayernAtlasPlus)



NACHT: Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LNight (aus BayernAtlasPlus)

Landwirtschaft:

Im Umfeld des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die ortsüblich bewirtschaftet werden. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist grundlegend zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind im Rahmen des Ortsüblichen bzw. innerhalb der gesetzlichen Vorgaben zu dulden.

4.3 Denkmalschutz

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im Umfeld liegt folgendes Baudenkmal vor:

vorhanden:

- Baudenkmal:D-3-73-167-84: Feldkapelle, sog. Panzer-Kapelle St. Maria, Satteldachbau mit rundbogiger Öffnung, 1678; mit Ausstattung.



Lage des Plangebietes in der Denkmalkulisse (aus BayernAtlasPlus)

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Auf die Analyse im Umweltbericht wird verwiesen.

4.4 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist unter **Ziff. 6.** gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird bei Bedarf im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse erlangt werden.

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. (siehe Kapitel 4.2)

Zur Erhebung der Ausgangssituation erfolgte eine Biotoptypen- und Nutzungsartenkartierung. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen werden zur Zeit für die „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ von einen Biologen durchgeführt.

Eine Erschließungs- und Entwässerungsplanung wird derzeit erarbeitet.

Bodenuntersuchungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Weitergehende, gesonderte Gutachten sind derzeit nicht vorgesehen.

4.5 Schutzgebiete, Biotope

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG. EU-Vogelschutzgebiete sind in einem Umkreis von 5 km nicht vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Buchen- und Mischwälder um Deusmauer- 6735-371.04“ liegt getrennt durch die Autobahn, in ca. 150 m östlicher Entfernung. Das FFH-Gebiet „Talmoore an der Schwarzen Laaber- 6735-301.03“ liegt in 444 m Entfernung im Talgrund.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden geschützten Gebiete ausübt. Aufgrund der Trennwirkung der Autobahn und der Siedlung übt das Gewerbe durch die bereits vorhandenen Vorbelastungen nicht wesentlich auf die Schutzgebiete ein. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beansprucht und durch den trennenden Abstand von Autobahn und Siedlung keine erheblichen Auswirkungen erkennbar werden lassen.

Durch den Baulückenschluss zwischen Lengenfeld und der Verkehrsachse A3, werden des weiteren keine Wanderkorridore/-beziehungen oder offene freien Flächen zerschnitten oder perforiert.

Die umliegenden landwirt- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben zusammenhängend erhalten.



Lage des Geltungsbereiches (orange) in der Schutzgebietskulisse, Grün = Landschaftsschutzgebiet, Braun = FFH-Gebiet (aus BayernAtlasPlus)

Innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend des Geltungsbereiches befindet sich das amtliche Biotop 6735-0089-002. Nach FIS-Natur-Online wird dieses wie folgt beschrieben:

„Hecken auf Böschungen, an den Einhängen zum Tal der Schwarzen Laaber, südöstlich von Lengenfeld“ - Dichte Feldahorn-Baumhecke, vermutl. ehem. Wegeverbindung; Bäume ca. 30 jährig; randl. dicht mit Schlehe, Hartriegel, Rose, etc. verbuscht; nach Süden in Gebüsch-Hecke übergehend;



amtlich kartierte Biotopflächen; aus FIS-Natur

Die Heckenstrukturen sind nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG als geschützt zu betrachten.

Im westlichen Bereich des neuen Gewerbegebietes muss für die Erschließung und Versorgungsfläche ca. 540 m² Hecke des Biotopes 6735-0089-002 beseitigt werden, das entspricht in etwa 1/5 der 2.643 m² großen Heckenstruktur. Für die unvermeidbare Heckenbeseitigung ist ein Biotopbefreiungsantrag erarbeitet worden, welcher einen 1:1 Ersatz auf der Flur Nr. 530 (Gemarkung Lengenfeld) vorsieht.

Nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG i.V.v m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann für eine Maßnahme eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Eine Ausnahmegenehmigung für die Heckenbeseitigung wird an das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. gestellt. Erst bei einer Beseitigungszustimmung darf der geschützte Heckenabschnitt, ggf. unter bestimmten Auflagen, gerodet/beseitigt werden.

5. Grünordnungsplanung

5.1 Leitziele grünordnerischer Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen sowie den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen bereits versiegelte Flächen über die bisher bestehende Erschließung/Zufahrt vor. Der ca. 3m breite gut ausgebaute Schotterweg führt von der St 2220 aus Richtung Ortschaft Lengenfeld, zum Lüßweg. Die versiegelten Flächen sind für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung irrelevant. Der Flurweg wird von einer ca. 4 m breiten Baumhecke mit Böschung begleitet, Die Hauptfläche wird als Acker genutzt, derzeit mit Zwischenbegrünung angesät.

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen neue Gewerbeflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft. Der Leitfaden unterscheidet dabei zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche Hecke, Brutplatz von Dorngrasmücke und Goldammer versiegelte Flächen (Schotterweg)	gering hoch keine
Boden	anthropogen überprägter Boden (Ackerfläche, derzeit mit Zwischenbegrünung), Dauer- und Wechselbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung, geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit versiegelte Flächen (Schotterweg)	gering bis mittel keine
Wasser	Vermutlich hoher Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung unbekannt, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft und angrenzende Straßen, Oberflächengewässer nicht vorhanden, Flächen liegen außerhalb des Überschwemmungsbereiches	gering
Klima/Luft	Ortsrandlage, starke Vorbelastung durch angrenzende Straßen/Autobahn, Fläche als Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche als Klimaausgleichs von Bedeutung versiegelte Flächen (Schotterweg)	gering-mittel keine
Landschaftsbild	Ortsrandlage, Vorbelastungen durch Straßennetz/Autobahn, abfallendes Gelände Richtung Tal der schwarzen Laber, Hanglage mit Fernwirkung Richtung offener Talraum der Schwarzen Laber mit Auwaldresten und Moor (Naturdenkmal), Schwarze Laber- Aue von erhöhter Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung, südlich des Geltungsbereich verläuft der Radweg „Habsberg-Radweg (Lengenfeld-Utzenhofen) und nordwestlich der Wanderweg „Main-Donau-Weg (Juralinie), Umgebung von forst-, landwirtschaftlichen sowie durch Siedlungsflächen geprägt	mittel
Zusammengefasst – es ist eine Differenzierung ist notwendig: die Gehölzflächen werden als hoch eingestuft, die restliche Flächen als überwiegend mittel eingestuft		Hoch gering bis mittel

Ergebnis: Der Großteil des für den Eingriff relevanten Teils des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich, als Acker genutzt und weist insgesamt eine eher geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Die Gehölzflächen (Biotop) welche im Zuge des erarbeiteten Biotopbefreiungsantrags behandelt werden, weisen eine hohe Bedeutung auf. Diese werden 1 zu 1 auf der Flur Nr. 530 (Gemarkung Lengenfeld) ersetzt, sodass

sich eine Berücksichtigung in der hier vorliegenden Eingriffsberechnung erübrigt. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den im Dezember 2021 neu erschienenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erstellt.

5.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Der Leitfaden sieht vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen, Biotopnutzungstypen mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte). Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höheren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor.

Im Leitfaden wird beschrieben, dass es sich hierbei um eine Vereinfachung handelt, die zwar empfohlen wird, aber nicht zwingend so angewendet werden muss. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

Die Stadt Velburg wendet die Vereinfachung nicht an, eine differenzierte Betrachtung erscheint im vorliegenden Fall nicht sachgerechter.

Der für den Eingriff relevante Bereich beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 672 (Gemarkung Lengenfeld). Hierbei wird die Versiegelung durch das geplante Gewerbegebiet und die neuen Erschließungsflächen (ohne Berücksichtigung des Eingriffs in die Heckenstruktur, da diese im Zuge des Biotopbefreiungsantrags 1:1 ausgeglichen wird) berücksichtigt.

Der Ausgleichsflächenbedarf für das genannte Flurstück wird mit 2 Wertpunkten (Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation A11) gerechnet.

Als Eingriff werden die Flächen bewertet, welche durch das Gewerbegebiet sowie die Verkehrserschließung neu bebaut bzw. genutzt werden. Der Versiegelungsfaktor im Gebiet wird gem. der GRZ mit 0,8 berechnet.

Davon Gewerbegebiet	17.600 m ²
Davon Straße Neu	807 m ²
Eingriffsfläche Acker - Gesamt	18.407 m²

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bedeutung der Schutzgüter/	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffs-schwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	WP
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	18.407	0,8 (GE)		29.451
				-15 % entspricht = (4.418)*1	
SUMME					25.033

*1 Gem. Tabelle 2.2: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planfaktor: 1) Eingrünung, durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz siehe Festsetzung 7.2.3, 2) Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln siehe Festsetzung 7.4, 3) Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge siehe Festsetzung 7.1

5.2.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Sowohl der Ausgleich für das zu beseitigende Biotop (Heckenstruktur) als auch der städtebaurechtliche Ausgleich aufgrund der Eingriffe im Plangebiet, können auf der Flur-Nr. 530 Gemarkung Lengenfeld umgesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Eingriffsort.



Abb.: Lage Eingriffsfläche geschütztes Biotop (rot), Ausgleichsfläche (grün) im Gemeindegebiet Velburg

Insgesamt sind 540 m² der 6.511 m² großen Ausgleichsfläche für den 1:1 Biotopersatz (Heckenbeseitigung) im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich. Die Fläche ist in der Darstellung als AF1 gekennzeichnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen zum Biotopersatz werden im Vorfeld bzw. zeitnah zum Eingriff (Erschließungsmaßnahmen) durchgeführt.

Um die ökologische Aufwertung und gezielte Entwicklung der Ausgleichsfläche ohne zwischenzeitliche Störungen zu ermöglichen, wird empfohlen, den Biotopausgleich gemeinsam bzw. in einem zeitlichen Zusammenhang mit den sonstigen Aufwertungsmaßnahmen herzustellen.

Monitoring und Nachsteuerung: Um die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme zu überprüfen, ist ein Monitoring erforderlich. Dabei ist der Zustand der Entwicklung während der Pflegemaßnahmen für die Dauer von 4 Jahren bis zur Erreichung des Entwicklungsziels als Gehölzflächen standortgerechter Arten, alter Ausprägung als B213 Feldgehölzinsel mit überwiegend einheimischen bzw. B112 Mesophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) zu kontrol-

lieren. In diesem Zeitraum sollten entsprechend des Entwicklungszustandes Nachsteuerungen (Nachpflanzung) erfolgen.

Sicherung der Ausgleichsfläche: Eine dingliche Sicherung ist entbehrlich, da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Velburg befindet

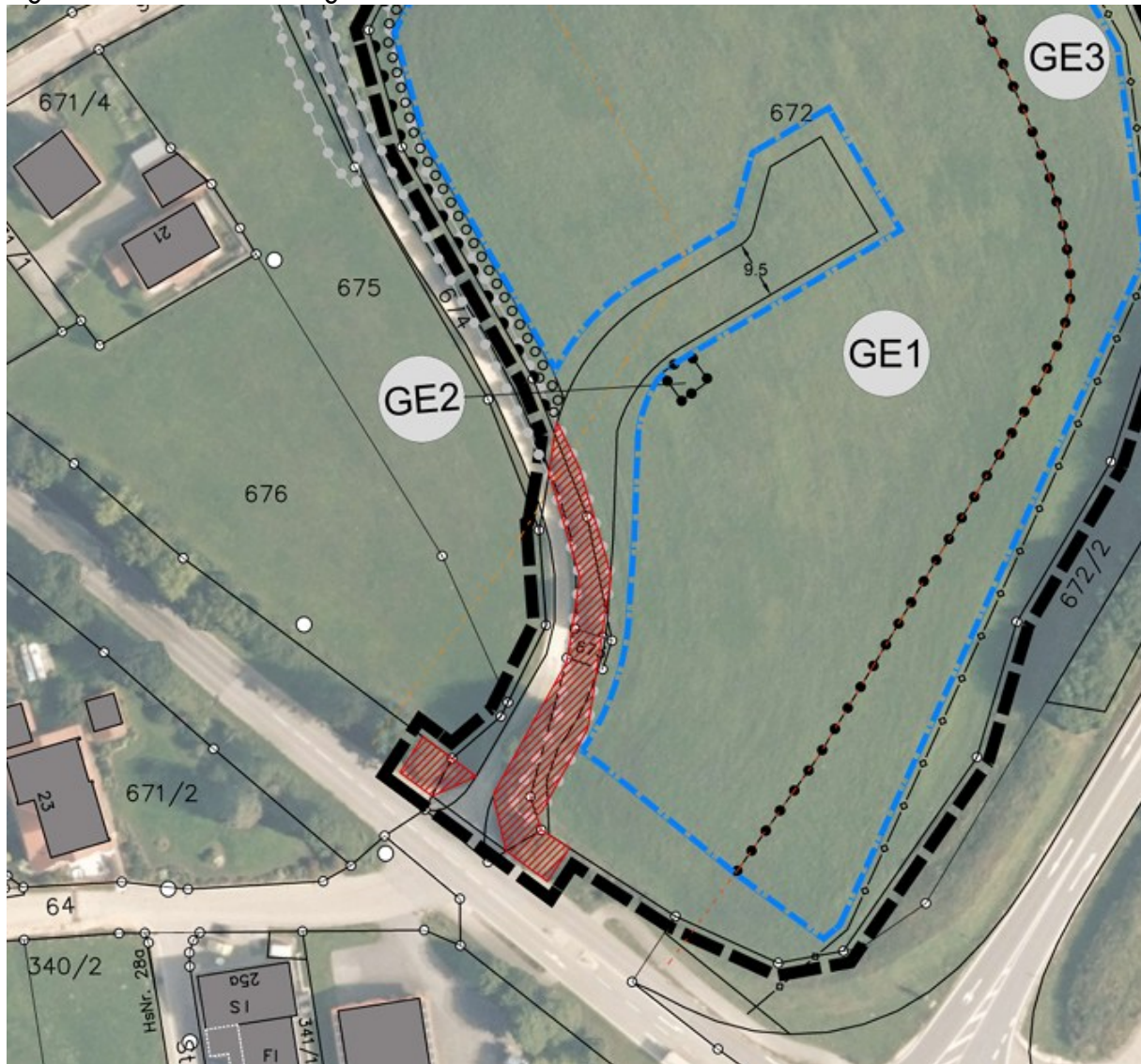
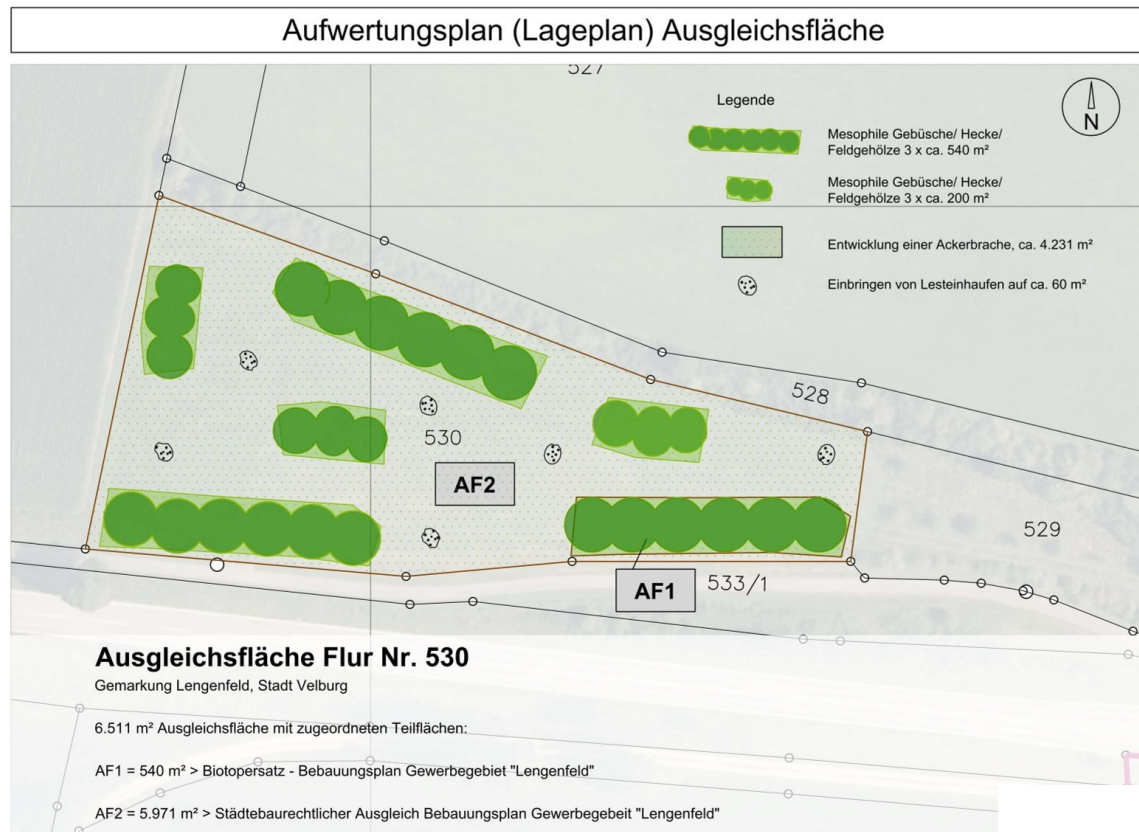


Abb: Ausschnitt Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lengenfeld“: silberne Knödelinie = Biotop / rote Schraffur = Eingriff in Biotopfläche (ca. 540 m²)



Darstellung Ausgleichsflächenkonzept o. M.

Insgesamt werden auf der Fläche drei Feldgehölz- bzw. Heckenstrukturen mit jeweils ca. 540 m² sowie drei kleinere Heckenstrukturen mit jeweils ca. 200 m² entwickelt. Die Gehölzpflanzungen werden aus standortgerechten, heimischen Arten aufgebaut. Dadurch entstehen dauerhaft strukturreiche Übergangsbereiche zwischen Offenland und Gehölzbeständen. Eine der drei 540 m² großen Feldgehölzinseln (AF1) dient hierbei dem 1:1 Biotopersatz, die anderen werden dem städtebaurechtlichen Ausgleich (AF2) angerechnet.

Die Heckenstrukturen übernehmen insbesondere eine wichtige habitatökologische Funktion für charakteristische Vogelarten der halboffenen Landschaft. Hervorzuheben sind hierbei insbesondere die Dorngrasmücke (*Curruca communis*) sowie die Goldammer (*Emberiza citrinella*). Durch die geplanten Feldgehölze wird ein geeignetes Mosaik aus Deckung, Brutplätzen und angrenzenden Nahrungshabitaten geschaffen.

Ergänzend werden ca. 4.231 m² der bisherigen Ackerfläche als Ackerbrache entwickelt. Diese Flächen dienen der Ausbildung eines strukturreichen Habitats mit hoher Bedeutung für Insekten, Feldvögel und Ackerwildkräuter. Die extensive Entwicklung der Brache erfolgt durch weitgehende Nutzungsaufgabe bei gleichzeitigem Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. Zur weiteren Strukturanreicherung werden auf ca. 60 m² Lesteinhaufen angelegt. Diese dienen als Kleinstrukturen insbesondere für wärmeliebende Insekten- und Reptilienarten sowie als Überwinterungs- und Rückzugsräume für Wirbellose.

Insgesamt entsteht durch die Kombination aus Feldgehölzen, Ackerbrache und Kleinstrukturen ein vielfältig gegliedertes Biotopmosaik. Dieses trägt wesentlich zur ökologischen Aufwertung der Fläche bei und gewährleistet eine funktionale Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4
	Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzgutes Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche		Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme in Wertpunkten im Prognosezeitraum von 25 Jahren	Kompensationsumfang in Wertpunkten***
ca. Fläche in m²	Ausgangszustand*	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit		
540 m² (AF1)	2 (A11)	10 (B213)	8	4.320 WP
1.680 m² (AF2)	2 (A11)	10 (B213)	8	13.440 WP
4.231 m² (AF2)	2 (A11)	5 (A2)	3	12.693 WP
60 m² (AF2)	2 (A11)	10 (O21)	8	480 WP
			Summe:	30.933 WP

Matrix nach Anlage 3.2 zur BayKompV

* A 11 Intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker, Zuordnung gem. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste – Verbale Kurzbeschreibungen zur Anwendung der BayKompV Stand Juli 2014, Bayerisches Landesamt für Umwelt

** Entwicklungsziel: B112 Mesophiles Gebüsche/ Hecke, Anlage einer Hecke = 10 WP / B213-Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung
A2 Ackerbrache mit Grundwert 5 WP
O21 Lesesteinriegel

*** Kompensationsfläche m² x Spalte 3

Fazit

Der Ausgleichsbedarf des ca. 540 m² Biotops mit 4.320 WP wird 1:1 ersetzt bzw. umgesetzt. Somit verbleibt in der Gesamtbetrachtung, ein Kompensationsumfang von **26.613 WP** durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur Nr. 530 Gemarkung Lengenfeld. Somit ist erkennbar, dass die notwendigen städtebaurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von **25.033 WP** auf der Flur Nr. 530 (Gemarkung Lengenfeld) mit **26.613 WP** (AF2) auszugleichen.

Maßnahmenbeschreibung – Ausgleichsfläche AF1 (Biotopausgleich)	
Flurstück	530
Gemeinde	Stadt Velburg
Gemarkung	Lengenfeld
Amtliche Flurstücksgröße	6.511 m ²
anrechenbare/verfügbare Fläche für den Biotopausgleich	540 m ² AF 1 (TF) gem. Aufwertungsmaßnahme
Zugeordnete Eingriffsfläche (Biotopbefreiung)	392/18, 672, 673, 674 (je TF) der Gemarkung Lengenfeld 540 m ² geschütztes Biotop (ID 7138-0082-004).
Naturraum ⁴ / Landschaftsgroßeinheit / Landschaftstyp:	Mittleren Frankenalb / Hochfläche der Mittleren Frankenalb / Gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft
Ausgangszustand: A11 - Intensiv landwirtschaftlich Ackerfläche	
Entwicklungsziel: Gehölzflächen standortgerechten Arten, alter Ausprägung als B213 Feldgehölzinseln mit überwiegend einheimischen bzw. B112 Mesophiles Gebüsch/ Hecke, Anlage einer Hecke mit Schlehe, Weißdorn, Hasel Pflanzabstände 1,5 x 2 m, Pflanzung von Strauchgruppen zu 2-5 Pflanzen pro Art	
<u>Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen</u> (1) Strauchpflanzungen abschnittsweise 7-9 Meter breite, freiwachsende lineare Feldgehölzinsel als Deckpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen, durch folgende Baum- und Straucharten zertifiziert autochthoner und gebietsheimischer Pflanzenware. Bäume: Eiche (<i>Quercus</i>) Hainbuche (<i>Carpinus</i>) Hasel (<i>Corylus</i>) Kirsche (<i>Prunus</i>) Elsbeere (<i>Sorbus</i>) Ahorn (<i>Acer</i>) Weide (<i>Salix</i>) Ulme (<i>Ulmus</i>) Sträucher: Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe: <i>Amelanchier ovalis</i> Felsenbirne <i>Berberis vulgaris</i> Berberitze <i>Cornus mas</i> Kornelkirsche <i>Cornus sanguinea</i> Roter Hartriegel <i>Corylus avellana</i> Europäische Hasel <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn <i>Crataegus laevigata</i> Zweigrifflicher Weißdorn <i>Euonymus europaeus</i> Europ. Pfaffenhütchen* <i>Ligustrum vulgare</i> Gew. Liguster* <i>Lonicera xylosteum</i> Rote Heckenkirsche*	

⁴ aus FIS-Natur-Online (FIN-Web) Naturräumliche Gliederung – Naturraum Untereinheiten, gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramm

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	gew. Schneeball

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflegemaßnahmen:

Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (ggf. i. R. der Gehölzpflanzung)

Kein Einsatz von Schlegelmähern

Schutz der Anpflanzungen mind. in den ersten 5 Jahren gegen Wildverbiss / Wildschutzzaun

Maßnahmenbeschreibung - Ausgleichsfläche AF2	
Flurstück	530
Gemeinde	Stadt Velburg
Gemarkung	Lengendorf
Amtliche Flurstücksgröße	6.511 m ²
anrechenbare/verfügbare Fläche für den Biotopausgleich	4.831 m ² AF 2 (TF) gem. Aufwertungsmaßnahme
Zugeordnete Eingriffsfläche	Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lengendorf“
Naturraum ⁵ / Landschaftsgroßeinheit / Landschaftstyp:	Mittleren Frankenalb / Hochfläche der Mittleren Frankenalb / Gehölz- bzw. walddreiche ackergeprägte Kulturlandschaft
Ausgangszustand: A11 - Intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	
Entwicklungsziel: Zielzustand: - Auf ca. 1.680 m² - Gehölzflächen standortgerechten Arten, alter Ausprägung als B213 Feldgehölzinseln mit überwiegend einheimischen bzw. B112 Mesophiles Gebüsch/ Hecke, Anlage einer Hecke mit Schlehe, Weißdorn, Hasel Pflanzabstände 1,5 x 2 m, Pflanzung von Strauchgruppen zu 2-5 Pflanzen pro Art - Auf ca. 4.231 m² A2 Ackerbrache - Auf ca. 60 m² O21 Lesesteinhaufen	
<u>Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen AF 2:</u> B213/ 112 Feldgehölz: <u>Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen</u> (1) Strauchpflanzungen abschnittsweise 7-9 Meter breite, freiwachsende lineare Feldgehölzinsel als Deckpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen, durch folgende Baum- und Straucharten zertifiziert autochthoner und gebietsheimischer Pflanzenware. <i>Bäume:</i> Eiche (<i>Quercus</i>) Hainbuche (<i>Carpinus</i>) Hasel (<i>Corylus</i>) Kirsche (<i>Prunus</i>) Elsbeere (<i>Sorbus</i>) Ahorn (<i>Acer</i>) Weide (<i>Salix</i>) Ulme (<i>Ulmus</i>) <i>Sträucher:</i> Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe: <i>Amelanchier ovalis</i> Felsenbirne	

⁵ aus FIS-Natur-Online (FIN-Web) Naturräumliche Gliederung – Naturraum Untereinheiten, gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	gew. Schneeball

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflegemaßnahmen:

Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (ggf. i. R. der Gehölzpflanzung)

Kein Einsatz von Schlegelmähern

Schutz der Anpflanzungen mind. in den ersten 5 Jahren gegen Wildverbiss / Wildschutzzaun

- **A2 Ackerbrache:**

- Entwicklung der Ackerbrache durch vollständige Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel und Bodenbearbeitung
- Zulassung der natürlichen Sukzession zur Ausbildung einer artenreichen Krautflur und Ruderalvegetation

- **Zielzustand: Strukturanreicherungen, Lesesteinhaufen, Trockensteinmauern, Kies- und Schotterflächen (O21/ O22/ O41)**

- Einbringen von strukturgebenden Elemente in Form von Lesesteinhaufen, Trockensteinmauern oder offenen Kies- oder Schotterflächen.
- Verwendung von naturbelassenen, standorttypischen Materialien
- Vor Einbringung der Steine in die Fläche, ist der Boden auszukoffern
- Eine dauerhafte Versiegelung oder Begrünung ist unzulässig

5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Nach einer ersten Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Pflanzarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch die Bauleitplanung direkt betroffen.

Zur Erhebung der Ausgangssituation erfolgt derzeit von einem Biologen eine gesonderte, faunistische Untersuchung für die „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“.

Aufgrund der Heckenbeseitigung sind alle Hecken-/Baumbrütenden europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL potentiell betroffen. Ein grundsätzliches Vorkommen von Vögeln der halboffenen Landschaften (Waldrandarten, Heckenvögel) ist zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung und eingekesselten Lage des Geltungsbereiches (Siedlung, Lärmschutzwall, Hecken, Autobahn, Staatsstraße) ist ein Vorkommen von Vögeln der offenen Landschaft (wie Feldlerche, Wachtel, Schafstelze) wohl durch die suboptimale Lebensraumausstattung auszuschließen.

Fledermausquartiere sind in den Gehölzflächen nicht bekannt, durch die geplante Rodung könnte jedoch das ein oder andere Baumquartier für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten betroffen sein. Im Geltungsbereich könnten nach einer ersten Übersichtsbegehung auch geeigneten Lebensräume für die Haselmaus und Zauneidechse vorhanden sein. Die tatsächliche Betroffenheit wird durch die Erhebungen des Biologen festgestellt.

Es wurde bereits im Jahr 2019 eine saP durchgeführt. Da mittlerweile die allgemein gültige „5-Jahresfrist“ abgelaufen ist, wurde eine erneute saP im Frühjahr bis Sommer 2026 durchgeführt.

Die Ergebnisse der saP waren wie folgt:

Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Zur Erhebung von Haselmäusen wurden am 13.05.2026 20 Haselmaustuben ausgebracht. Die erste Kontrolle fand am 19.06.2026 statt. Keine der Tuben war besetzt. Es sind weitere Kontrollen geplant, ein Vorkommen wird jedoch auf Grund der Lage als sehr unwahrscheinlich angesehen. Auf eine Erhebung von Fledermäusen wurde diesmal verzichtet, potenzielle Quartiere werden nicht geschädigt, sodass man eine Beeinträchtigung ausschließen kann. Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der bekannten Verbreitung der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Reptilien

Bei keiner der 4 Begehungen (05.05., 22.05., 07.06., 20.06.) konnten Reptilien nachgewiesen werden.

Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Zur Erfassung der Vögel erfolgten 5 Begehungen. Insgesamt wurden 11 Vogelarten festgestellt. Feldsperling und Goldammer sind als wahrscheinliche Brutvögel einzustufen. Die Wiesenschafstelze wurde nur bei den letzten beiden Tagbegehungen festgestellt, sie ist als wahrscheinlicher Brutvogel nördlich außerhalb des Abbaubereichs einzustufen.

Datum	Uhrzeit	Temperatur (°C)	Bewölkung	Wind
05.05.2026	07:45-08:45	4 - 7	sonnig bis bewölkt	windstill
22.05.2026	08:40-09:40	11- 12	sonnig bis leicht bewölkt	windstill
07.06.2026	08:05-09:05	4 – 14	sonnig	windstill
20.06.2026	06:30-07:30	19 - 21	sonnig	windstill

Insgesamt wurden 11 Vogelarten festgestellt. Im Wirkbereich kommen 3 planungsrelevante Arten vor. Vom Star liegt nur eine Beobachtung vor, eine Brut kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht zu prognostizieren, da die Art als Kulturfolger an Störungen gewohnt ist. Die Brutplätze von Dorngrasmücke und Goldammer werden beeinträchtigt, für die Arten sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Klappergrasmücke wurde nur einmal beobachtet, es handelt sich wahrscheinlich um ein ziehendes Individuum. Der Brutstandort des Haussperlings wird nicht beeinträchtigt.

Weitere nachgewiesene Vogelarten:

Dt. Artname	Wiss. Artname	RL B	RL D	EHZ	Status
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i> #	*	*		B
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i> #	*	*		B
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i> #	*	*		G
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	*	FV	B
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i> #	*	*		B
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	*	FV	B
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i> #	*	*		B
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	*	U1	C
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	3	*	U1	A
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3		A
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i> #	*	*		B

5.3.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Rodungen sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig

Für die zu rodenden Hecken sind Ersatzpflanzungen auf der Flur Nr. 530 Gemarkung Lengenfeld vorgesehen. Durch die Anlage einer standortgerechten, mehrreihigen Heckenstruktur/ Feldgehölzes mit Etablierung eines Extensivgrünlands auf der Ausgleichsfläche, können Nistmöglichkei-

ten, Singwarten sowie Nahrungshabitate für die beiden Vogelarten Dorngrasmücke und Goldammer geschaffen werden.

Die Brutplätze von Dorngrasmücke und Goldammer werden beeinträchtigt, für die Arten sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich

5.3.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuftten Arten, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) **nicht** berührt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Verbote ausgelöst werden. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Versiegelung und Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.

Eine Festsetzung von Vermeidungsmaßnahme wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit auf Ebene des Bebauungsplanes der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.

6. ANLAGE – UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Die Beschreibung der Schutzgüter des Umweltberichtes bezieht sich vorrangig auf die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

6.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die zuletzt gestiegene Nachfrage nach Gewerbeflächen kann durch die bestehenden Baugebiete nicht in ausreichendem Umfang gedeckt werden. Ziel ist es, diesem Bedarf durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets an umsetzbarer Stelle zu entsprechen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zwischen der Siedlungseinheit Lengenfeld und der Autobahn zu erreichen.

Zwischenzeitlich wurde die autobahnnahе Fläche durch einen Vorhabensträger erworben. Die Firma möchte, aufgrund der Zunahme von E-Mobilität und der Autobahn-Hauptachse Nürnberg-Regensburg, eine Schnellladestation errichten.

Der derzeit erkennbare Trend zu mehr E-Mobilität, auch unter Berücksichtigung des derzeit anhaltenden Iran-Krieg und der daraus resultierenden hohen Spritpreise, begünstigt die Notwendigkeit und den Anlass der vorliegenden Bauleitplanung. Die Lagegunst für die autobahnaffine gewerbliche Nutzung einer modernen Schnellladestation ergibt sich aus der mittigen Lage zwischen den Städten Nürnberg und Regensburg. Zudem besteht ein erheblich öffentliches Interesse, ausreichen Lademöglichkeiten entlang der Autobahn zu entwickeln.

Der vorliegende Bauleitplan dient jedoch nicht dazu, den im Stadtgebiet allgemein vorhandenen Gewerbeflächenbedarf zu decken. Vielmehr dient der Plan dazu, den öffentlichen Bedarf an autobahnnahen Rast, Park- und Ladestationen für die Elektromobilität zu decken. Hierzu liegt eine konkrete Projektanfrage vor. Der vorliegende Bedarf läge somit außerhalb der für die Gesamtfortschreibung ermittelten Bedarfs.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen wird nun ein Bebauungsplan aufgestellt und parallel der FNP geändert.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,9 ha. Hiervon umfasst der Hauptanteil ca. 1,8 ha Gewerbegebietsflächen.

6.3 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

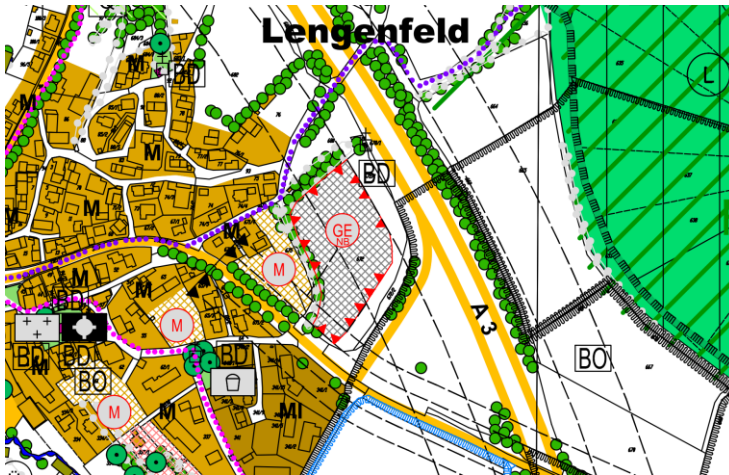
Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

6.3.1 Ziele des Landschaftsplans

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Velburg ist kein Landschaftsplan integriert.

In der derzeitigen Neuaufstellung des FNP mit Landschaftsplan (LP) der Stadt Velburg sind im Geltungsbereich keine landschaftsplanerischen Ziele festgelegt. Die Gehölze und die amtlich kartierten Biotope werden lediglich dargestellt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist es im Zuge der Erschließung des Plangebiets erforderlich, ca. 540 m² des bestehenden Biotops (Heckenstruktur) zu beseitigen. Ein Biotopbefreiungsantrag wurde bereits erstellt, die Struktur wird auf der Flur Nr. 530 (Gem. Lengenfeld) 1:1 ausgeglichen.



Darstellung der Gesamtfortschreibung
FNP mit LP der Stadt Velburg

6.3.2 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. sind ebenfalls nicht betroffen, da weder Wald, Auen (Feuchtstandorte, -gebiete), Trockene Steilhänge, Fließgewässer noch Sandgebiete von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sind.

Durch die Vorbelastung (Straßen, Siedlung) und Einkesselung des Geltungsbereiches ist die Fläche für eine Verzahnung zwischen Waldkuppen, Flanken der Schwarzen Laber und Aue der Schwarzen Laber grundlegend suboptimal. Für naturschutzfachliche Maßnahmen ist der Geltungsbereich aufgrund seiner eingekesselten Lage (Durch Straßen und Siedlung) ohne zusammenhängenden Biotopverbund unzweckmäßig.

6.3.3 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Umliegende Gehölze und Heckenstrukturen sind vereinzelt als amtlich kartiertes Biotop vermerkt und nach BNatSchG § 30 sowie Art. 16 BayNatSchG geschützt. Ein Heckenabschnitt (ca. 540 m²) ist von der Planung betroffen und muss für die Erschließung und einer Versorgungsfläche gerodet werden. Hierfür wurde bereits ein Biotopbefreiungsantrag erstellt.

6.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung. Die derzeitige Nutzung als produzierendem Gewerbe mit typischer Nutzung, Grünland sowie Wohnnutzung durch ein Einfamilienhaus entspricht den Nutzungsmöglichkeiten des wirksamen Flächennutzungsplanes nur teilweise.

6.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Planungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung, die umliegende Siedlung und die überörtlichen Straßen ST 2220 und A3 (mit Lärmschutzwall) geprägt. Die umliegende Landwirtschaftliche Flur ist mit Hecken und Feldgehölzen strukturiert.

Im Untersuchungsbereich liegen die nächstgelegenen Wohnnutzungen nord-westlich des Planbereiches in einem Abstand von ca. 30 m.

Vorbelastungen liegen durch den Verkehr der St 2220 und besonders durch die stark frequentierte Autobahn A3 im direkten östlichen Anschluss vor. Umliegende Gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Plangebiet.

Von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung gehen wenn ortsübliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus.

Der Planungsbereich selbst hat keine erhöhte Bedeutung für die Erholungsnutzung. Jedoch verlaufen direkt, durch die Ortschaft Lengenfeld, im Süden und Norden Rad- und Wanderwege vorbei.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

In unmittelbarer Nähe sind dem Planverfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

6.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die tatsächlich vorhandene Nutzung als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche lässt prinzipiell auf ein eher eingeschränktes Artenspektrum auf der Fläche schließen.

Vorbelastungen liegen durch die Siedlungsflächen (Wohn- und Gewerbeflächen), asphaltierte und geschotterte Zufahrtsstraßen, der stark frequentierten Autobahn sowie eine intensive land- und Nutzung in der Umgebung vor.

Aufgrund der eingekesselten Lage und intensiven Nutzungen ist grundsätzlich auf ein durchschnittliches Artenspektrum zu schließen. Es ist zu vermuten, dass sich in den angrenzenden und umliegenden Heckenstrukturen ein größeres Artenspektrum konzentriert (Geschützte Arten, Rote-Liste-Arten) konzentrieren werden. Potentielle Vorkommen sind: hecken-/gehölzbewohnende Vogelarten, Haselmaus, Zauneidechse sowie Fledermäuse.

Umliegende Gehölze und Heckenstrukturen sind vereinzelt als amtlich kartiertes Biotop vermerkt und nach BNatSchG § 30 sowie Art. 16 BayNatSchG geschützt. Ein Heckenabschnitt (ca. 540 m²) ist von der Planung betroffen und muss für die Erschließung und einer Versorgungsfläche gerodet werden. Hierfür wurde bereits ein Biotopbefreiungsantrag erstellt.

Geschützte Biotoptypen/Flächen nach Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden.

Eine gesonderte Erhebung von Tier- und Pflanzenarten wurde von Frühjahr bis Sommer 2026 durch einen Biologen durchgeführt und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet.

6.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Durch die Zufahrt über den Feldweg und einer Trafostation liegen bereits z.T. versiegelte Flächen vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und umliegenden Strukturen ist der Boden generell anthropogen vorbelastet. Dauerbewuchs besteht durch die Hecke.

Nach Bodenschätzung (Quelle: BayernAtlasPlus, Bodenschätzung, Zustandsstufe L6Vg, LT5V, L5) handelt es sich (schwer bis toniger) lehmige Böden mit geringer Ertragsfähigkeit. Die Böden sind nach Zustandsstufe 6 und 5 durch eine schwache Krume bis max. 20 cm gekennzeichnet, mit einer deutlichen Absetzung zum verdichteten rohen Untergrund der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.⁶ Als Bodentyp kommen „Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“ vor.⁷

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich in der Untereinheit „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“. Geprägt durch die vorwiegend wasserdurchlässigen Gestein der oberen Juraformation,

⁶ Zustandsstufe 5, Erläuterung aus Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009

⁷ UmweltAtlas Boden Übersichtsbodenkarten, M 1:25.000

des Weißen Jura (Malm), besteht im Geltungsbereich der Malm aus Kalkstein und Dolomitstein. Entlang des kastenförmigen eingetieften Tal der Schwarzen Laber kommt ein Wechsel aus gleichmäßig geformten Hängen, meist Plattenkalke, und stellenweise felsige Steilhänge aus dolomitischen Massengestein vor.⁸

Nach Geologischer Karte Bayern M 1:500.000 wird das Gestein wie folgt beschrieben: Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein Im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach Übergang von germanischer in helvetische Fazies.⁹

Über konkrete Eigenschaften des Bodens liegen keine Detailinformationen vor, da keine Bodenfunktionskarten für den Geltungsbereich existieren.

Es liegt ein Bodengutachten (Ergebnisbericht Projekt: Bodenerkundung auf dem Flurstück-Nr. 672 in 92355 Velburg Gewerbegebiet an der A3) vor, was die Versickerungsleistung angibt. In der Deckschicht liegen steife bis feste Schluff-/Tonschichten vor, die schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig sind. Die anschließenden Lockergesteinsschichten (bis zum Festgestein) sind mit Festgesteinsmaterial (Kiesgröße bis Blockgröße und größer) und sandig-schluffigen Anteil durchmischt, diese sind schwach durchlässig bis durchlässig. Eine Versickerung ist laut Angaben des Gutachtens nicht möglich.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt.

Bodengutachten stellte grenzwertüberschreitende Schwermetallbelastungen (Arsen und Chrom den Hilfwert 1). Entsprechend der LAGA- Zuordnung sind Arsen (22 mg/kg), Chrom (59 mg/kg), Nickel (81 mg/kg) und Zink (212 mg/kg) der Kategorie Z 1.1 zuzuteilen und Cadmium (1,2 mg/kg) sowie Thallium (1,3 mg/kg) der Kategorie Z 1.2.

Das Flurstück ist nach der durchgeführten Mischprobenuntersuchung am Boden als leicht schwermetallbelastet zu betrachten und entspricht dem LAGA-Zuordnungswert Z 1.2.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von bekannten Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ca. 490 m westlich in 30 m tiefer verläuft die Schwarze Laber. Durch die St 2220 (Tillystraße) getrennt liegt südöstlich gelegen ein Trinkwasserschutzgebiet mit Graben und Brunnen (Pfaffenbrunnen).

Nach dem Onlineviewer BayerAtlasPlus liegt der Geltungsbereich knapp außerhalb von einem wassersensiblen Bereich, d.h. dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Der nächstgelegene wassersensible Bereich verläuft in einem Trockental vom Sportplatz kommend, unter der Autobahn hindurch in Richtung der Ortschaft Lengenfeld.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und den Straßenverkehr.

Es liegt ein Bodengutachten (Ergebnisbericht Projekt: Bodenerkundung auf dem Flurstück-Nr. 672 in 92355 Velburg Gewerbegebiet an der A3) vor, was die Versickerungsleistung angibt. In der Deckschicht liegen steife bis feste Schluff-/Tonschichten vor, die schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig sind. Die anschließenden Lockergesteinsschichten (bis zum Festgestein) sind mit Festgesteinsmaterial (Kiesgröße bis Blockgröße und größer) und sandig-schluffigen Anteil durchmischt, diese sind schwach durchlässig bis durchlässig. Eine Versickerung ist nicht möglich.

⁸ ABSP Neumarkt, Kap. 4 Naturräumliche Einheit, Kap. 4.5, S. 2f, Stand Februar 1995

⁹ BayernAtlasPlus, Geologische Karte Bayern M 1:500.000

Aufgrund der Kuppenlage und dem karstigen Ausgangsgestein ein hoher Grundwasserflurabstand zu vermuten. Quellbereiche sind nicht zu erwarten.

Ein Grabensystem ist nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser fließt im Wesentlichen, der Topografie folgend, breitflächig Richtung Süd-West ab bzw. gelangt vermutlich in das Karstgebirge punktuell durch Dolinen als auch flächig als Sickerwasser durch die Klüfte und Hohlraumssysteme in den Malmgesteinen.

Hydrogeologische Einheit: geschichteter bis massig ausgebildeter Kalk- und Dolomitstein mit mergelbetonten Abschnitten; Kluft-Karst-GwLeiter, im Bereich der Mergelsteine Tendenz zu GwGeringleiter.¹⁰



Darstellung des wassersensiblen Bereiches (grün), rot= Lage Planbereich, o.M. (aus BayernAtlasPlus)

6.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Flächen liegen am östlichen Ortsrand von Lengenfeld, direkt angrenzend an der Autobahn A3 und St 2220 auf leichter Kuppenlage. Starke Vorbelastungen bestehen somit durch die angrenzende Straßen.

Der Planungsbereich hat als Kaltluftproduktionsfläche mit Siedlungsbezug eine leicht erhöhte Bedeutung. Frischluftentstehungsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich bestehen durch die zusammenhängenden Forst- und Gehölzflächen um Lengenfeld herum. Die Kalt- und Frischluft sammelt sich in den Senken und Tälern (Sammelgebiete) der sehr bewegten Landschaft und fließt ins Flusstal der Schwarze Laber. Das Tal der Schwarzen Laber fungiert somit als Kaltluft- und Frischluftammelgebiet sowie Frischluftbahn.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen dem Verfasser für das vorliegende Vorhaben nicht vor. Im Wirkbereich sind dem Verfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Umfeld wird durch Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen, Stromfreileitungen, Gewässer, Gehölzflächen, land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt. Auffällig sind die östlich gelegenen bewaldeten Dolomitkuppen, welche in bewegter Topographie regelrecht hervorstechen. Zwischen den größeren Waldflächen befinden sich für den Naturraum „mittlere Frankenalb“ typische abwechslungsreiche wellige und hügelige Landschaftsausschnitte mit gegliederten

¹⁰ BayernAtlasPlus, Hydrogeologische Karte M 1:500.000

landwirtschaftlichen Flächen, Tälern, Hecken, Gehölzen und eingestreuten Siedlungsflächen. Die Landschaft um Lengenfeld ist zudem durch die eingeschnittene Flusslandschaft der Schwarzen Laber geprägt. Bei Lengenfeld sind die begleitenden Terrassen beiderseits des Tales flacher geneigt. Der Fluss fließt langsam und mäandriert in engen Bögen im nicht mehr vermoorten Tal. Aufgrund der leichten Kuppenlage/Hanglage des Plangebietes oberhalb der Ortschaft entwickelt die Fläche Fernwirkung auf die gegebenen überliegenden Hochflächen und ins Tal der Schwarzen Laber. Besonders das Labertal besitzt eine erhöhte Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft der Radweg „Habsberg-Radweg (Lengenfeld-Utzenhofen)“ und nordwestlich der Wanderweg „Main-Donau-Weg (Juralinie)“.

6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im nördlichen Anschluss liegt das Baudenkmal „Panzerkapelle St. Maria“ aus dem Jahr 1678. (D-3-73-167-84, „Feldkapelle, sog. Panzer-Kapelle St. Maria, Satteldachbau mit rundbogiger Öffnung, 1678; mit Ausstattung“)

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 8.1 und 8.2 des (BayDSchG) „(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet“ wird an dieser Stelle verwiesen.

6.4.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.4.9 NATURA 2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) liegen im engen Umfeld nicht vor.

Weitere Ausführung siehe Kapitel 4.5.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Flächenausweisung) bliebe die bestehende planungsrechtliche Situation unverändert.

Die beschriebenen Eingriffe blieben aus.

Die beschriebenen Eingriffe blieben aus. Der ermittelte Bedarf würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Eine Ansiedlung außerhalb von Lengenfeld oder sogar dem Stadtgebiet Velburg und die Abwanderung von Arbeitsplätzen wären ebenso eine mögliche Konsequenz.

Die Nutzung des gesamten Geltungsbereiches für die Landwirtschaft wäre weiterhin zulässig.

6.6 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich nach Bebauungsplanfestsetzungen zusätzlich zum Bestand auf mögliche Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter:

6.6.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Auswirkungen sind durch mögliche neue Baukörper im Planungsgebiet auf die umliegenden Parzellen zu erwarten, da sich durch die bauliche Entwicklung in dem noch freien unbebauten Bereich die Situation, abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen, dauerhaft verändern wird. Es sind je nach künftigen Gewerbe erhebliche optische Veränderungen zu erwarten, da bauliche Anlagen von bis zu 25 m (nur im GE2) errichtet werden können.

Eine Verschlechterung der Erschließungsstraßen ist nicht zu konstatieren, diese bleiben bestehen, bzw. es wird an diese angeknüpft. bestehenden Straßenverbindungen bleiben von der Planung unberührt.

Eine Zunahme des Ab- und Zufahrtsverkehrs des künftigen neuen Gewerbegebietes wird als nicht erheblich eingestuft, da die Anfahrt noch vor Ortseinfahrt erfolgt.

Ein nennenswerter, zusätzlicher Durchgangsverkehr durch Lengenfeld, auf der Hauptstraße entsteht somit nicht.

Entlang der Erschließungsstraße des Baugebiets weiter nach Norden verläuft der Historische Radweg Arge 10. Aufgrund der Ausweisung des Gewerbegebietes mit Schnellladeinfrastruktureinrichtungen ergeben sich durch das höhere Verkehrsaufkommen, negative Auswirkungen auf den bestehenden Radweg.

Zur weiteren Berücksichtigung des Schutzgutes wurde eine schalltechnische Kontingentierung¹¹ nach DIN 45691 durchgeführt (siehe Anlage). Es wurden gem. dem Schallschutzgutachten entsprechende Lärmkontingente für das neue Gewerbegebiet festgesetzt, sodass entsprechende Lärmwerte eingehalten und gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse ermöglicht werden. (siehe Kapitel 4.2) Durch die getroffenen schalltechnischen Festsetzungen sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da kein Industriegebiet vorgesehen ist. Das zugelassene Gewerbegebiet dient lediglich der Unterbringung „von nicht erheblich belästigendem Gewerbe“, daher sind erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Parzellen nicht zu erwarten.

Auswirkungen durch Lichtemissionen sind nicht auszuschließen. Es gibt in Deutschland keine festen, bundesweit gesetzlichen Grenzwerte für Lichtimmissionen. Die zulässigen Werte richten sich nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und orientieren sich maßgeblich an den LAI-Hinweisen (Länderausschuss für Immissionsschutz).

Somit ist im Rahmen der Abwägung eine wertende Gesamtbetrachtung erforderlich. Dabei spielt insbesondere die zu erwartende Intensität der Beleuchtung eine Rolle. Anders als etwa bei Flutlichtanlagen von Sportplätzen ist bei Gewerbegebieten in der Regel nicht von außerordentlichen leuchtintensiven Beleuchtungen auszugehen. Dennoch wird die Abwägung eingestellt, dass aus versicherungstechnischen Gründen und zur Gefahrenabwehr viele Betriebsgelände in der Nacht nicht unbeleuchtet bleiben. In die Abwägung ist auch einzustellen, inwieweit ein betroffener Nachbar im Rahmen des ortsüblichen und sozialadäquaten zumutbare Abschirmmaßnahmen er-

¹¹ Schalltechnischen Untersuchung „zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Velburg- Lengenfeld“ (Grundstück mit der FINr. 672 an der A3) in der Gemarkung und Stadt Velburg, Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz“, Stand 15.04.2019

greifen kann. Der Schutz von Schlafräumen durch herkömmliche Maßnahmen wie Vorhänge oder Jalousien kann als Eigenabschirmung zugemutet und akzeptiert werden.

Die Ermittlungstiefe für die Kommune richtet sich nach den Maßstäben der praktischen Vernunft. Von der Stadt kann also nicht mehr gefordert werden, als dass sie die Annahmen zugrunde legt, die dem allgemeinen Kenntnisstand entsprechen.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, bei dem anders als etwa bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die konkrete Betriebsart des anzusiedelnden Gewerbes (noch) nicht feststeht. Insofern verbleibt die Möglichkeit, mit außerordentlichen Lichtemissionen verbundene Anlagen nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO im Genehmigungsverfahren nicht zuzulassen. Eine Verlagerung auf das Genehmigungsverfahren scheint auch deshalb sachgerecht, da die (rechtlich unverbindlichen) LAI- Hinweise zu Lichtimmissionen der Bund-Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz keinen normativen Charakter haben, in konkreten Fall als Sachverständige Beurteilungshilfe jedoch herangezogen werden können (Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Rn. 1290 in: Die Abwägung in der Bauleitplanung“).

Die Lichtverschmutzung hängt im wesentlichen davon ab, welche Art von Betrieben im erweiterten Gewerbegebiet entstehen werden. Nachdem durch die Schallkontingente erkennbar ist, dass in den wesentlichen Teilen des Plangebiets (Gewerbegebiet) keine intensive Nachtnutzung zulässig ist, da die Lärmkontingente diese weitgehend unterbinden, sind zumindest in der Nachtzeit kaum Auswirkungen durch Lichtemissionen zu erwarten.

Die Dauerbeleuchtung von Betriebsanlagen ist in der Regel auf die Betriebsanlagen selbst, nicht jedoch auf die umliegenden Anwesen gerichtet. Hier sind nach Abwägung keine erheblichen Auswirkungen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes zu befürchten.

Weitergehende Regelungen können im nachfolgenden Projektzulassungsverfahren (Genehmigungsverfahren) erfolgen. Hier kann insbesondere darauf geachtet werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz für Lichtemissionen eingehalten werden. Beim Entstehen von Schellladestationen ist derzeit üblich, dass die Beleuchtung gesteuert nur beim Nutzen der Anlage und dabei zielgerichtet auf die Ladestationen erfolgt. Bei der Nachtnutzung sind auf Ebene der Projektzulassung zusätzlich aktive Maßnahmen, z. B. Abschirmung durch Erdwälle gegenüber den nächstgelegenen Wohnnutzungen möglich.

Somit ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht davon auszugehen, dass erhebliche, nicht abwägbare, zusätzliche Auswirkungen durch Lärm und Licht an den nächstgelegenen Wohnhäusern entstehen.

Aus Richtung Süden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerten gem. BIm-SChV liegen für den Bebauungsplan nicht vor und können daher aufgrund fehlender Informationen nicht quantifiziert werden. Bei Nutzung der Dachflächen oder weiterer Flächen für die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule ergibt sich nur im direkten Umfeld der Wechselrichter eine nennenswerte Strahlenbelastung.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht beeinträchtigt, da weder die Durchgängigkeit von Wegen noch die vorrangig genutzten siedlungsnahen Freiräume/Erholungsflächen entlang der Schwarzen Laber erheblich verändert werden.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie Wohnbau, Schulen, Kirche, etc.) zu beachten.

6.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die zu erwartende Rodung des Heckenabschnittes (ca. 540 m²), durch Bebauung und eine hohe Versiegelung (nach potentieller Ausschöpfung eines Gewerbegebietes von 80% Versiegelungsgrades) werden die vorhandenen noch offenen Lebensräume (Acker) grundlegend verändert. Gegenüber den bisherigen offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Für die Beseitigung der Heckenstruktur wurde ein Biotopbefreiungsantrag erstellt.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an vorhandene Brut- oder Ruheplätze möglich.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Belange im Kap. 5.3 der Begründung untersucht.

Es folgt durch Versiegelung und Bebauung eine Minimierung der biologische Vielfalt.

In der im Frühjahr/Sommer 2026 aktualisierten saP konnte festgestellt werden, dass in den vorhandenen Heckenstrukturen die Brutplätze von Dorngrasmücke und Goldammer beeinträchtigt werden und somit Ausgleichsmaßnahmen für die beiden Arten erforderlich sind.

Für die zu rodenden Hecken sind Ersatzpflanzungen auf der Flur Nr. 530 Gemarkung Lengenfeld vorgesehen. Durch die Anlage einer standortgerechten, mehrreihigen Heckenstruktur/ Feldgehölzes mit Etablierung einer Ackerbrache inkl. Lesesteinhaufen auf der Ausgleichsfläche, können Nistmöglichkeiten, Singwarten sowie Nahrungshabitate für die beiden Vogelarten Dorngrasmücke und Goldammer geschaffen werden.

6.6.3 Schutzgut Fläche und Boden

Auf den neu zu bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile gänzlich verändert. Der unversiegelte Boden wird seine bisherige Filter-, Puffer-, Speicher-, (Grundwasserneubildungs- und Lebensraumfunktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen ist nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Die generell natürlich anstehenden lehmigen Deckschichten bieten einen leicht erhöhten Rückhalt, Speicherung und verzögernde Abgabe von (Schad-)Stoffen und Niederschlägen.

Das Auftreten von bzw. Beeinträchtigungen durch Hang- und Schichtenwasser sind aufgrund der bestehenden Topografie mit einer West-Süd-Neigung der Fläche zu erwarten.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

6.6.4 Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Bauleitplanung ist ein höherer Versiegelungsgrad und intensivere Nutzung möglich. Weitere Versiegelungen erhöhen grundlegend den Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelungen verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Re-

genwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der künftigen Gewerbebetriebe, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Nach Aussage des Erschließungsplaners ist die zulässige Einleitmenge am nächsten Einleitpunkt ist so hoch, dass eine Drosselung nicht erforderlich wird.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, so dass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden. Der Entwässerungsnachweis ist in der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn zu erbringen.

Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. In Bezug auf das Einzugsgebiet des nächsten Oberflächengewässers (Schwarze Laber) kann von einem geringen Verlust der Einzugsgebietsfläche ausgegangen werden und ist daher tolerierbar.

Aufgrund des uneinheitlichen Baugrundes und des karstigen Ausgangsgesteins ist von einer leicht erhöhten Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen. Direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Derzeit verläuft durch die Flur Nr. 672 eine Hauptwasserleitung. Künftig wird die Leitung möglichst nah, an den östlichen Flurstückrand verlegt.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt werden durch die Festsetzungen, z.B. zur Art der unversiegelten Zufahrten und Stellplätze, Mindestbegrünung minimiert.

Des Weiteren ist aufgrund der Umwidmung von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel) auszugehen.

6.6.5 Schutzgut Klima/Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer (bestehendes Gewerbe) sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.

Im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkbereich) bestehen hier bereits Vorbelastungen vor allem durch Straßenflächen.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen ergeben sich lokal im Geltungsbereich zusätzliche Erwärmungen (Verringerung der Kaltluftproduktion) sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben.

Der mögliche, hohe Versiegelungsgrad wird Auswirkungen auf das Mikroklima im Geltungsbereich haben. Durch Reflexion ist eine Erwärmung um durchschnittlich 0,5° - 1 °C nicht unwahrscheinlich. Die Bebauung wird insgesamt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten führen, wobei durch entsprechende Baukörperanordnung in Teilbereichen auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten können. Die geschilderten Auswirkungen auf das Mikroklima sind lediglich lokal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten. Außerhalb des Planungsbereiches sind hingegen keine oder nur unmerkliche klimatische Veränderungen zu erwarten.

Die Luftemissionen durch (Zu- und Abfahrts-)Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch den Fahrverkehr zu dem Gewerbegebiet auf den örtlichen Straßen erhöhen.

Während der Bauphase(n) sind mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft. Ggf. sind gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Krankenhaus, Kirche etc.) Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

6.6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die auf den Betrachter subjektiv wirkende Gliederung des Planungsbereiches wird maßgebend vom Zusammenspiel des Strukturwechsels der Autobahn in Verbindung mit Landwirtschaftsflächen geprägt. Grundsätzlich sind im südlichen Umfeld des Baugebietes Einrichtungen wie Gewerbegebäude bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Im östlichen Umfeld liegt bereits eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch die Bundesautobahn vor.

Die Wahrnehmung und Ästhetik des bisherigen Ortes wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen entsprechend deutlich verändert.

Hier sind vor allem die Auswirkungen durch die zukünftigen Gebäude (12 m) zu nennen, die in Teilbereichen bis zu max. 25 m Höhe zulässig sind.

Durch die Grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung und Mindestbegrünung, können die Auswirkungen auf das Schutzgut etwas gemindert werden. Eine weitere Minimierung der Auswirkungen wird durch baugestalterische Vorgaben zu Werbeanlagen, Einfriedungen und der Geländegestaltung erzielt.

Zu erwarten sind flächige geschlossene einheitliche Fassaden sowie Flachdächer, welche typische Merkmale eines produktiven Gewerbegebietes sind. Eine deutliche Veränderung der noch freien unbebauten landwirtschaftlichen Flächen ist durch die neu entstehenden Gewerbeflächen allgemein zu erwarten.

Es ist eine vollständige Veränderung des Landschaftscharakters zwischen dem Siedlungsbereich und der Bundesautobahn zu erwarten. Der Betrachter wird künftig ein Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad und Gebäudehöhen wahrnehmen.

Eine völlige Abschirmung der zulässigen Bauvolumina und -höhen durch Gehölze ist von Westen her festgesetzt. Hier ist zudem vorgesehen eine flächendeckende Sichtschutzwand gegenüber der bestehenden Wohnsiedlung zu errichten. Von Norden her erübrigt sich eine Festsetzung im Bebauungsplan, da hier außerhalb des Geltungsbereichs bereits Gehölzstrukturen als Sichtschutz fungieren.

Die Stadt kam in der Abwägung zum Ergebnis, dass es sich im Planbereich nicht um einen unberührten Ausschnitt des Landschaftsbildes handelt. Die Vorbelastung besteht durch die im Süden vorhandenen Gewerbebetriebe sowie durch die überörtlichen Verkehrsstraßen.

Durch die überwiegende landwirtschaftlich genutzte Fläche im Plangebiet liegt für das Landschaftsbild kein in besonderem Maße schützenswerter Landschaftsausschnitt vor.

6.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht davon auszugehen, dass Bodendenkmäler gefunden werden. Aufgrund der umliegenden Bodendenkmäler aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Sollten dennoch welche aufgefunden werden, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Auf umliegende Baudenkmäler sind ebenfalls keine Auswirkungen zu konstatieren, da der Geltungsbereich am Ortsrand von Lengenfeld und der Autobahn liegt und das künftige Gewerbe im Zusammenhang mit der Siedlung gesehen wird. Direkte Sichtbeziehungen zur Kirche von Lengenfeld bestehen bereits, so dass sich hier keine weitergehende Aspekte ergeben.

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange sowie landschaftsprägende Denkmäler sind nicht betroffen.

6.6.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Wird derzeit nicht erkannt. Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Wirkbereiches.

6.6.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung).

Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

6.7 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Genauere Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme sonstige Belästigungen können durch den Verfasser nicht gemacht werden. Diese sind abhängig von den künftigen Gewerbebetreibern. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen möglich.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen können Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie betriebszugehörige Wohnungen, Wohngebiet, Schule, Sportflächen, kirchliche Einrichtungen, Spielplätze etc.) zu beachten. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch,
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

6.8 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden, diese sind abhängig des gewerblichen Betriebes.

Im gesetzlichen Rahmen ist die Erzeugung von Abfällen und Abwasser erlaubt, was entsprechend zu beseitigen ist. Besonders überwachungsfähige Abfälle sind in erheblichem Umfang nicht zu erwarten, da kein Industriegebiet ausgewiesen ist und in unmittelbarer Nähe ein Wasserschutzgebiet liegt.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das bestehende Netz der Stadt Velburg möglich. Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz ist bei der Baugebietsentwicklung entsprechend zu erstellen.

6.9 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im gesetzlichen Rahmen beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

6.10 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Ein Landschaftsplan besteht derzeit nicht.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist es im Zuge der Erschließung des Plangebiets erforderlich, ca. 540 m² des bestehenden Biotops (Heckenstruktur) zu beseitigen. Ein Biotopbefreiungsantrag wurde bereits erstellt, die Struktur wird auf der Flur Nr. 530 (Gem. Lengenfeld) 1:1 ausgeglichen.

6.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

6.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

6.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt:

- Festlegung von maximal zulässiger Trauf-/Gebäudehöhen
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (auf FNP-Ebene)
- Festsetzung schalltechnischer Kontingente
- Festsetzung zur Mindestbegrünung, mit Gehölzliste und Mindestqualität
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen zu Einfriedungen

6.12.2 Maßnahmen zur Kompensation

Im Geltungsbereich kann der notwendigen Ausgleichsflächenumfang, Berechnung in Kapitel 5.2 der Begründung, für den zukünftige Eingriff des Gewerbegebietes aufgrund der Festsetzungen und Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Es besteht somit Bedarf an einer externen Ausgleichsfläche.

Sowohl der Biotopersatz, als auch der städtebaurechtliche Ausgleich kann auf der Flur Nr. 530 (Gemarkung Lengenfeld) umgesetzt werden.

6.13 Planungsalternativen

Siehe Kapitel 2.3. Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Alternativenprüfung

6.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser in der Umgebung nicht bekannt.

Im Bebauungsplan werden Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie¹² im Gewerbebereich nicht ausgeschlossen. Die Richtlinien enthält eine Liste an Stoffen, die als gefährlich eingestuft werden. Betriebe, die eine gewisse Menge dieser Stoffe gebrauchen bzw. lagern, müssen besondere Auflagen einhalten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben/Betrieben in einem Gewerbegebiet und angrenzenden Gebieten richtet sich ebenfalls nach § 15 BauNVO. Hier wird geregelt, dass grundsätzlich genehmigungsfähige Vorhaben im Einzelfall dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Gebietseigenart unzumutbar wären oder wenn sie solchen unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Der Grundsatz beachtet nicht nur das Vorhaben selbst in dem Baugebiet sondern auch dessen Einwirkungs- und Wirkungsbereich. D.h. auch in einem Gewerbegebiet gilt der Nachbarschutz. Die Ansiedlung eines Betriebes ist abhängig vom Betriebstyp (mit dessen Störwirkung) und der vorhandenen Nutzungen. Angrenzende Nutzungen dürfen durch die Ausübung störintensiver Betriebe nicht beeinträchtigt werden (z.B. wenn betriebszugehörige Wohnungen im Umfeld vorhanden sind), noch müssen sie auf besonders störepfindliche Nutzungen unangemessen Rücksicht nehmen. Es ergibt sich somit für den Nachbarn die Berechtigung auf Nutzungsabwehr, auch wenn der Nutzungszweck des Baugebietes nicht mehr grundlegend erfüllt wird (Gebietswahrungs- bzw. Gebietserhaltungsanspruch).

6.15 Zusätzliche Angaben

6.15.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung der Luftbilder und gängigen Informationen über das Online-Portal BayernAtlasPlus sowie durch eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

¹² RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES, vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgen Erhebungen durch einen Biologen. Es erfolgt in Kapitel 5.3 der Begründung eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht abschließend formuliert, werden jedoch nach Abschluss der Erhebungen und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in die Bauleitplanung aufgenommen.

Durch das Einholen eines Schallschutzgutachtens zu Beginn des Verfahrens konnte bereits sehr früh schädliche Umwelteinwirkungen auf die umliegenden Nutzungen durch die Festsetzung von Lärmkontingenten im Geltungsbereich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist durch die vorliegende städtebauliche Entwicklung somit beachtet.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

6.15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, Altlasten, exakter Bodenaufbau, Kampfmittelreste, exakter Leitungsverlauf, aktuelle Kartierungen zu Artenvorkommen etc. liegen nicht vor.

6.15.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

6.15.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen ergeben sich grundsätzlich für alle Schutzgüter, besonders für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft können durch die geplanten Versiegelungen und Bebauung erhebliche Auswirkungen entstehen.

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Überprüfung der festgesetzten schalltechnischen Kontingente
Tiere/Pflanzen	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	Überprüfung der Ersatzpflanzung der zu beseitigenden Gehölzstrukturen durch Gemeinde und zuständigen unteren Naturschutzbehörde, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung, artenschutzrechtlichen Maßnahmen und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Ausgleichsflächen und Qualitätskontrolle sowie der Mindestbegrünung, Überwachung durch Fachbehörde, ökologische Baubegleitung bei Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Nestlingszeiten, ggf. Nachbesserungen – Monitoring
Boden	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung, Umsetzung der vorgegeben Geländegestaltung und Verringerung der Flächenversiegelung, regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Ortsrandeingrünung, Schutz des Oberbodens, Überwachung durch Fachbehörde

Wasser	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung, Umsetzung der vorgegeben Geländegestaltung und Verringerung der Flächenversiegelung, regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Ortsrandeingrünung, Schutz des Oberbodens, Überwachung durch Fachbehörde
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Überprüfung der Ersatzpflanzung der zu beseitigenden Gehölzstrukturen durch Gemeinde und zuständigen unteren Naturschutzbehörde, regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring
Landschafts- und Ortsbild	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung, Umsetzung der vorgegeben Gestaltungen, regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung, Überprüfung der Ersatzpflanzung der zu beseitigenden Gehölzstrukturen durch Gemeinde und zuständigen unteren Naturschutzbehörde
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Stadt Velburg sowie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

7. Zusammenfassung

Die Planungsfläche liegt im Stadtgebiet Velburg im Ortsteil Lengenfeld, am östlichen Ortsrand zwischen der Bundesautobahn Nürnberg-Regensburg und der Ortschaft Lengenfeld.

Der vorliegende Bauleitplan Gewerbegebiet „Lengenfeld“ dient dazu, das durch bestehende Anfragen von Gewerbebetrieben erforderliche Baurecht, zu schaffen. Die zuletzt gestiegene Nachfrage nach Gewerbeflächen kann durch die bestehenden Baugebiete derzeit nicht in ausreichendem Umfang gedeckt werden.

Die autobahnnah Fläche wurde von einem Vorhabensträger erworben, welcher dort eine moderne PKW-Schnellladestation errichten möchte. Die Lagegunst für die autobahnaffine gewerbliche Nutzung einer modernen Schnellladestation ergibt sich aus der mittigen Lage zwischen den Städten Nürnberg und Regensburg. Zudem besteht ein überragendes öffentliches Interesse, ausreichen Elektroladestationen entlang der Autobahn zu entwickeln.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst ca. 1,9 ha und unterteilt sich in Gewerbegebiets- sowie Verkehrsflächen.

Die Flächen des Geltungsbereichs wurden bislang als Ackerfläche und Heckenstruktur genutzt.

In der im Frühjahr/Sommer 2026 aktualisierten saP konnte festgestellt werden, dass in den vorhandenen Heckenstrukturen die Brutplätze von Dorngrasmücke und Goldammer beeinträchtigt werden und somit Ausgleichsmaßnahmen für die beiden Arten erforderlich sind.

Ein Teil der als Biotop kartierten Heckenstruktur (540 m²) muss der Erschließung des Gewerbegebiets weichen. Für die zu rodenden Hecken sind Ersatzpflanzungen auf der Flur Nr. 530 Gemarkung Lengenfeld vorgesehen. Durch die Anlage einer standortgerechten, mehrreihigen Heckenstruktur/ Feldgehölzes mit Etablierung einer Ackerbrache inkl. Lesesteinhaufen auf der Ausgleichsfläche, können Nistmöglichkeiten, Singwarten sowie Nahrungshabitate für die beiden Vogelarten geschaffen werden.

Die Gewerbegebietsfläche ist durch die Lagegunst zwischen Autobahn und der Staatsstraße verkehrstechnisch günstig angebunden. Entlang der Erschließungsstraße des Baugebiets weiter nach Norden verläuft der Historische Radweg Arge 10. Hierauf ergeben sich aufgrund des geplanten Schnellladeinfrastrukturvorhabens negative Auswirkungen.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Gewerbegebietes die Bodenbeseitigungen sowie umfangreiche Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Minimale Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind bei sehr unwahrscheinlichen Unfallereignissen zu erwarten.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten mit Richtungssektoren und Zusatzkontingenten im Bebauungsplan, können mögliche Auswirkungen durch Lärm auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen minimiert werden. Nicht auszuschließen sind Auswirkungen durch Lichtimmissionen. Hier sind auf Ebene der Projektzulassung Minimierungsmaßnahmen möglich.

Erhebliche Auswirkungen durch Stäube, Gerüche oder Dämpfe sind nicht zu erwarten.

Um die Gewerbegebietsfläche gegenüber der im Westen liegenden Wohnsiedlung einzugrünen, wurde dort eine Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Norden erübrigt sich eine Festsetzung auf Bebauungsplanebene, da hier außerhalb des Geltungsbereichs bereits ein entsprechendes Feldgehölz als Eingrünung dient.

Quellenangaben

- **Baugesetzbuch (BauGB)** „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist“
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist“
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
- **BayNatSchG** „Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist“
- **UVPG „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** "Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist"
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** "Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- **Raumordnungsgesetz** "Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist"
- **BayDSchG** „Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist“
- **Bayerische Bauordnung** „Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist“
- **Regionalplan Region 11 Regensburg**, 2011
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern**, 01.09.2013
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Arten- und Biotopschutzprogramm Neumarkt**, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 1995
- **Onlinedatenbank/-Viewer: BayernAtlasPlus**
- **Onlinedatenbank/-Viewer: Umweltatlas Bayern – Boden, Geologie**,
- **Städtebauliche Lärmfibel Online**, Hinweise für die Bauleitplanung, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg:
<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=97&p2=3.1.2.1>
- **UmweltAtlas, Boden, Geologie**, Bayerisches Landesamt für Umwelt

8. Anlage

Aufwertungsplan (Lageplan) Ausgleichsfläche

Ingenieurbüro Kottermair GmbH, schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Velburg- Lengenfeld“ (Grundstück mit der FINr. 672 an der A3) in der Gemarkung und Stadt Velburg, Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz, 25.06.2026, S. 3f

Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Velburg Lengenfeld GE, Flora + Fauna Partnerschaft, vom 25.06.2026

ERGEBNISBERICHT Projekt: Bodenerkundung auf dem Flurstück-Nr. 672 in 92355 Velburg (Gewerbegebiet an der A3), vom 07. Mai 2019, U. T. A. B. GmbH