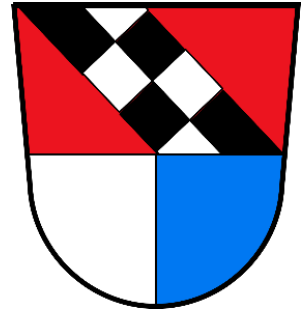
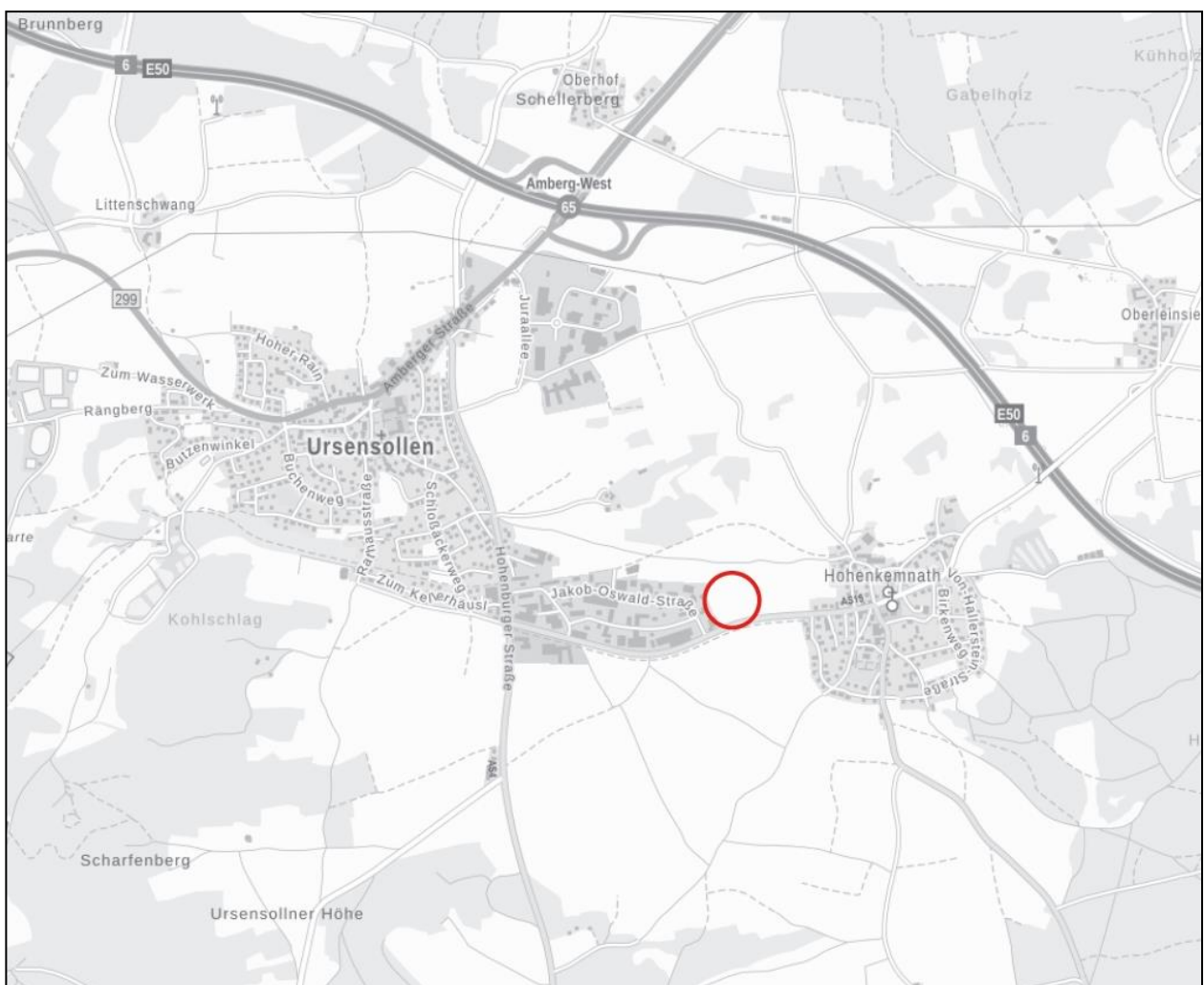

Gemeinde Ursensollen

26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Teil 3“



Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom

10.10.2023



Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. ALTERNATIVENPRÜFUNG	4
5. INHALTE DES PLANS	5
5.1 Bauliche Nutzung	5
5.2 Verkehrsflächen	6
5.3 Ver- und Entsorgung	6
5.4 Immissionsschutz	6
5.5 Denkmalschutz	8
5.6 Landschaftsplanung mit Eingriffsregelung	8
5.7 Artenschutz	8
6. FLÄCHENBILANZ	9

B	UMWELTBERICHT	10
1.	EINLEITUNG	10
1.1	Anlass und Aufgabe	10
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	10
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	11
2.1	Untersuchungsraum	11
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	11
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	13
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
4.1	Mensch	13
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	14
4.3	Boden	16
4.4	Wasser	16
4.5	Klima/Luft	17
4.6	Landschaft	18
4.7	Fläche	19
4.8	Kultur- und Sachgüter	19
4.9	Wechselwirkungen	19
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	19
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	19
6.	ZUSAMMENFASSENGE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	20
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
9.	MONITORING	22
10.	ZUSAMMENFASSUNG	22
	ANHANG	23

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Ursensollen verfügt über einen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (rechtswirksam seit 07.04.1984) mit inzwischen 25. Änderungen.

Die Planung ist erforderlich, um im Gemeindegebiet Ursensollen Möglichkeiten zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen. Die Gemeinde hat die bestehenden Innenentwicklungspotenziale geprüft. Dabei war festzustellen, dass lediglich zwei freie Bauflächen im Bereich des bestehenden, westlich angrenzenden Gewerbegebietes vorhanden sind. Für die im Privatbesitz befindliche kleinere Fläche besteht keine Verkaufsbereitschaft (ggf. Erweiterung des bestehenden Betriebes). Eine weitere freie Parzelle mit 2.600 qm ist im September 2023 an die Gemeinde zurückgegeben worden, da der Eigentümer den Bauzwang nicht erfüllen konnte. Diese Fläche ist aus Sicht der Gemeinde aber für die gegenständliche Planungsabsicht nicht geeignet.

In den letzten drei Jahren wurden an die Gemeinde Ursensollen insgesamt 20 Anfragen gewerblicher Betriebe, überwiegend aus der Region, hälftig etwa aus der Gemeinde Ursensollen selbst gerichtet, die einen Flächenbedarf zwischen 3.000 qm und 50.000 qm angefragt haben. Auch unter Berücksichtigung möglicher Doppelanfragen bei anderen Gemeinden ist deshalb davon auszugehen, dass in der Region ein ausreichender Bedarf von Gewerbegrundstücken vorhanden ist. Bei den angefragten Betrieben handelt es sich überwiegend um handwerkliche Betriebe. Diese Anfragen können mangels Flächen nicht bedient werden.

Des Weiteren soll mit der vorliegenden Planung der Neubau eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr des Ortsteils Hohenkernath ermöglicht werden, da das bestehende Feuerwehrhaus im Ortskern von Hohenkernath den zeitgemäßen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Im Rahmen einer Klausurtagung der Feuerwehren im Jahr 2019 sowie der Strategieklausur des Gemeinderats Ursensollen 2021 wurden Standortalternativen für die Feuerwehr untersucht, die sich jedoch aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit oder schwieriger Erschließung nicht umsetzen lassen. Bei allen Varianten war zudem eine Bauleitplanung notwendig. Letztlich hat die Feuerwehr sich zu dem gegenständlichen Standort bekannt. Der Flächenbedarf für ein neues zukunftsfähiges Feuerwehrhaus beträgt ca. 4.000 - 6.000 m². Die Erschließung ist wirtschaftlich und die Verfügbarkeit der Fläche liegt vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes ist die 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt zwischen Ursensollen und Hohenkernath und grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet in Ursensollen an der Kreisstraße AS15 an. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 299 und 290/2 (TF), Gemarkung Hohenkernath. Er weist eine Fläche ca. 1,7 ha auf.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Unmittelbar westlich des Plangebietes grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße AS15.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Fläche im Geltungsbereich ist leicht nach Nordosten geneigt.

Das Plangebiet wird intensiv als Acker genutzt, naturnahe Flächen sind nicht vorhanden. An der nordöstlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein alter Birnbaum, der von der Planung jedoch nicht berührt wird. Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden

Im Geltungsbereich stehen fast ausschließlich pseudovergleyte Braunerden aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) an. Insofern ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden auszugehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Einschlägige Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023), des Regionalplans Oberpfalz-Nord (RP 6) sowie des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) sind insbesondere:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels u. seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP 3.1.1 G)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 G)
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4 G)
- Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden. (Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 BayLplG).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. (RP 6 B IV 1.3 G)
- Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. (RP 6 B IV 1.4 Z)
- In Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung, insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, hingewirkt werden. (RP 6 B III 2.1 Z)

Planerische Auseinandersetzung mit den o.g. Zielen und Grundsätzen:

Die Gemeinde Ursensollen hat die bestehenden Innenentwicklungspotenziale geprüft. Dabei war festzustellen, dass lediglich zwei freie Bauflächen im Bereich des bestehenden Gewerbeparkes westlich vorhanden sind. Für die im Privatbesitz befindliche kleinere Fläche besteht keine Verkaufsbereitschaft (ggf. Erweiterung des bestehenden Betriebes). Eine weitere freie Parzelle mit 2.600 qm ist im September 2023 an die Gemeinde zurückgegeben worden, da der Eigentümer den Bauzwang nicht erfüllen konnte. Diese Fläche ist aus Sicht der Gemeinde aber für die gegenständliche Planungsabsicht nicht geeignet.

In den letzten drei Jahren wurden an die Gemeinde Ursensollen insgesamt 20 Anfragen gewerblicher Betriebe, überwiegend aus der Region, hälftig etwa aus der Gemeinde Ursensollen selbst gerichtet, die einen Flächenbedarf zwischen 3.000 qm und 50.000 qm angefragt haben. Auch unter Berücksichtigung möglicher Doppelanfragen bei anderen Gemeinden ist deshalb davon auszugehen, dass in der Region ein ausreichender Bedarf von Gewerbegrundstücken vorhanden ist. Bei den angefragten Betrieben handelt es sich überwiegend um handwerkliche Betriebe.

Mit der vorliegenden Planung soll auch der Bau eines neuen Feuerwehrhauses ermöglicht werden. Dies dient der Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes und trägt damit dem Regionalplan-Grundsatz A 1.4 Rechnung, Engpässe bei der Infrastrukturausstattung sowie bei Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge abzubauen. Im Rahmen einer Klausurtagung der Feuerwehren im Jahr 2019 sowie der Strategieklausur des Gemeinderats Ursensollen im Jahr 2021 wurden Standortalternativen für die Feuerwehr untersucht, die sich jedoch aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit oder schwieriger Erschließung nicht umsetzen lassen. Letztlich hat die Feuerwehr sich zu dem gegenständlichen Standort bekannt. Der Flächenbedarf für ein neues zukunftsfähiges Feuerwehrhaus beträgt ca. 4.000 - 6.000 m². Die Erschließung ist wirtschaftlich und die Verfügbarkeit der Fläche liegt vor.

Der Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur wird dadurch entgegengewirkt, dass die gegenständliche Planung nach Ansicht der Gemeinde den Siedlungsabschluss am östlichen Ortsrand von Ursensollen abbilden soll. Dies wird auch durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen abgebildet. Auch von Hohenkernrather Seite sollen keine Siedlungsentwicklungen mehr erfolgen, die das verbleibende, ca. 150 m breite Trenngrün weiter schmälern würden. Diesem Trenngrün misst die Gemeinde entsprechende Bedeutung und eine angemessene und ausreichende Wirkung zu.

Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm wird durch ein schalltechnisches Gutachten sichergestellt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen.

Die Planung kann u.a. zur Verwirklichung der Grundsätze B IV 1.3 beitragen, wonach darauf hingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden (Grundsatz B IV 1.3).

Die Planung kann u.a. zur Verwirklichung des Ziels B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind.

Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft wurden von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. Die Gemeinde ist sich des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen bewusst und stellt dies ausdrücklich in die Abwägung ein.

Die gegenständliche Planung kann deshalb die Ziele und Grundsätze des Regionalplans wirksam unterstützen.

4. Alternativenprüfung

Maßgebliches Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Hohenkernath. Darüber hinaus sollen maßvolle Erweiterungs-/ Ansiedlungsmöglichkeiten v.a. für örtliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Die Feuerwehr ist derzeit im Ortskern von Hohenkernath in der Schmiedgasse 6 ansässig und muss bestehende Fahrzeuge und Gerätschaften in angemieteten Gebäuden mit unterbringen. Das bestehende Löschfahrzeug (LF8) der Feuerwehr ist 30 Jahre alt und dringend zu ersetzen. Ein Neufahrzeug kann jedoch aufgrund der Höhe des derzeitigen Gebäudes am bisherigen Standort nicht untergebracht werden. Daher hat sich der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr zu einem dringend benötigten Neubau an einem neuen Standort entschieden. Im Rahmen von zwei Klausurtagungen mit dem Gemeinderat und der Feuerwehr wurde das gegenständliche Plangebiet, die Fl.-Nr. 299, Gmkg. Hohenkernath, unter Abwägung feuerwehrtechnischer, baurechtlicher und sonstiger Aspekte als besonders geeignet beschlossen und die Verwaltung beauftragt die hierfür erforderliche Bauleitplanung auf den Weg zu bringen. Besonders im Hinblick auf Lärmimmissionen, die bei Einsätzen, Übungen und der Jugendarbeit entstehen, wird die Lage am Ortsrand, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet, als weitestgehend unproblematisch bewertet. Dies hat beim jetzigen Standort immer wieder zu Problemen geführt, weshalb bewusst diese Fläche im Außenbereich gewählt wurde. Da gleichzeitig jedoch in einer Entfernung von 150 m der von Wohnbebauung geprägte Ortsrand von Hohenkernath beginnt, sind immissionschutzrechtliche Konfliktpotentiale vertiefend gutachterlich untersucht und durch einschränkende Festsetzungen zum Immissionsschutz ausgeräumt.

Die durch die Planung am gegenständlichen Standort verursachten natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte sind gering. Biotope sowie Schutzgebiete des Naturschutzrechts oder wasserwirtschaftliche relevante Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Die Siedlungsentwicklung am Standort soll den Abschluss des Hauptortes Richtung Osten abbilden, um die Funktion der verbleibenden Freiflächen zwischen Ursensollen und Hohenkernath als Trenngrün zu erhalten.

Geeignete Potentiale der Innenentwicklung, die nach Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzen wären, stehen im Gemeindegebiet Ursensollen aktuell nicht zu Verfügung und wären in Bezug auf die Neuerrichtung der Feuerwehr auch nicht in jedem Fall zielführend (vgl. planerische Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung oben in Kapitel 3).

Insofern wird die Planung am gegenständlichen Standort weiterverfolgt.

5. Inhalte des Plans

5.1 Bauliche Nutzung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (rechtswirksam seit 07.04.1984 mit inzwischen 25. Änderungen) stellt im Bereich des Plangebietes Landwirtschaft dar. Im Süden entlang der Kreisstraße stellt er eine geplante lockere Baumreihe / Allee dar. Eine Baumreihe wurde bereits auf der Südseite der Kreisstraße realisiert.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Änderungsbereiches

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB geändert.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung wird darin ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen dargestellt; darüber hinaus eine Grünfläche für das geplante Regenrückhaltebecken und eine Ausgleichsfläche zur Eingrünung.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße AS15. Die weiteren Details werden auf den nachfolgenden Planungsebenen geregelt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind in der Kreisstraße bzw. im vorhandenen Gewerbegebiet Teil 2 vorhanden und werden in das Gewerbegebiet verlängert.

Die vorgesehene Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers an die bestehende kommunale Abwasseranlage ist grundsätzlich möglich.

Sofern gesammeltes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken erlaubnisfrei versickert werden soll, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung der Versickerungsanlagen schadlos abgeleitet werden kann. Auch bei Starkregen ist eine schadlose Niederschlagswasserableitung sicherzustellen.

Die Wasserrechtsunterlagen für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken sind vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird auch die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft und durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt.

5.4 Immissionsschutz

Gemäß § 1, Absatz 6, Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Anlagenlärm:

Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8476:1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 27.09.2023 angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen (Verkehr, Gewerbe) zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

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

genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung 8476.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 27.09.2023 zu entnehmen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes »Gewerbegebiet Ursensollen Teil 3« ist die Realisierung einer zur Tag- und Nachtzeit uneingeschränkten Kontingentfläche bzw. einer Fläche mit 60 dB(A) je m² Tag/Nacht wegen der bestehenden gewerblichen Vorbelastung und der benachbarten Wohnbebauungen nicht möglich. Da im Plangebiet aber zwei Kontingentflächen mit 54 dB(A) in der Nacht realisierbar sind, wird für die Kontingentierung auf den Beschluss des BayVGH 2 N 21.184 vom 29.03.2022 verwiesen, wonach Folgendes gilt: "Emissionskontingente, die(..) nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich zu lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann (vgl. Vietmeier, BauR 2018, 766), grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen. "

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den stöempfindlichen Wohnnutzungen (hier: Betriebsleiterwohnungen im GE Ursensollen Teil 2) im westlichen Bereich des Plangebietes Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während großflächige und immissionsschutzrechtlich kritischeren Nutzungen in den weiteren Bereichen vorgesehen sind.

Verkehrslärm:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 in der für Büronutzungen relevanten Tagzeit für ein Gewerbegebiet in einem Streifen bis zu 35m zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße AS 15 überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in bis zu 15 Meter Entfernung. Bei einer Gebäudeplanung sind in diesem Bereich bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen. Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und unter Beachtung der oben exemplarisch aufgeführten Empfehlungen für die gegenständliche Planung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Geprüft werden sollte, ob eine Verlegung des Ortsschildes nach Osten möglich ist. Bisher gilt im an das »Gewerbegebiet Ursensollen Teil 3« angrenzenden Straßenbereich "Tempo frei".

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird aus Gründen des Immissionsschutzes das Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen.

5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auch Baudenkmäler, gegenüber denen die geplante Bebauung eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung ausüben würde, sind nicht vorhanden.

5.6 Landschaftsplanung mit Eingriffsregelung

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde stellt im Süden entlang der Kreisstraße eine geplante lockere Baumreihe / Allee dar. Eine Baumreihe wurde bereits auf der Südseite der Kreisstraße realisiert.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden, insbesondere:

- Pflanzgebote entlang des zukünftigen Ortsrandes
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Versickerung und Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers vor Ort (soweit möglich)
- anteilige Dachbegrünung auf Flachdächern bis 5° Dachneigung
- Anlage eines naturnah gestalteten Rückhaltebeckens
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein dem Nutzungszweck und der Lage am Ortsrand angepasstes Maß
- anteilige Fotovoltaikanlagen-Pflicht auf geeigneten Dachflächen

Zur Kompensation des Eingriffs wird innerhalb des Geltungsbereiches die Ausgleichsfläche am östlichen Rand der Fl.Nr. 299, Gmk. Hohenkernath dargestellt (Entwicklungsziel Baum-Strauchhecke). Weitere externe Flächen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt (Teilflächen der Fl.Nrn. 178, 180 und 181, Gmkg. Hausen).

5.7 Artenschutz

Von TREPESCH Landschaftsarchitektur, Christopher Trepesch, Amberg, erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorkommen der Feldlerche als einzige potenziell von der Planung berührte saP-relevante Art (Gutachten vom 17.05.2023).

Direkt auf der Eingriffsfläche konnte dem Gutachten zufolge kein Brutanzeichen der Feldlerche festgestellt werden. Das ist vermutlich auch zu nah an den Nachbargebäuden und den Hecken, da Feldlerchen offene Feldflur brauchen. Ob eine vermutete Brut im östlich gelegenen Acker von Erfolg gekrönt ist, hängt der saP zufolge vom weiteren Witterungsverlauf und der Nutzung auf der Ackerfläche ab (Düngegänge, Ausbringen von Pestiziden).

Zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeit sind die späteren Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämuungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-

Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG nicht erfüllt werden.

Dem Gutachten zufolge treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei der Ausweisung bzw. beim Bau des Gewerbegebietes auf. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wird jedoch empfohlen, Maßnahmen zu ergreifen, um den Zustand der lokalen Population langfristig zu sichern. Im Randbereich des Gewerbes, so z.B. auf der Grünfläche im Nordosten entstehen neue Nahrungshabitate. Darüber hinaus ist die Gemeinde Ursensollen als Biodiversitätsgemeinde bestrebt, unabhängig von der gegenständlichen Planung, das Lebensraumangebot für die Feldlerche auf seiner Flur, auch im Zusammenwirken mit örtlichen Landwirten, zu verbessern (so u.a. kürzlich im Bereich der Fl.Nr. 314/4, Gmkg. Hohenkernnath erfolgt).

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	
Gewerbegebiet	ca. 1,50 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,09 ha
Grünfläche (Rückhaltebecken)	ca. 0,16 ha
Summe	ca. 1,75 ha

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Ursensollen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung der Feuerwehr Hohenkemnath und weniger kleiner Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die zulässigen Schallimmissionen werden durch Emissionskontingente eingeschränkt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die 26. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Maßgebliches Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Hohenkemnath. Darüber hinaus sollen maßvolle Erweiterungs-/ Ansiedlungsmöglichkeiten v.a. für örtliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Die Feuerwehr ist derzeit im Ortskern von Hohenkemnath in der Schmiedgasse 6 ansässig und muss bestehende Fahrzeuge und Gerätschaften in angemieteten Gebäuden mit unterbringen. Das bestehende Löschfahrzeug (LF8) der Feuerwehr ist 30 Jahre alt und dringend zu ersetzen. Ein Neufahrzeug kann jedoch aufgrund der Höhe des derzeitigen Gebäudes am bisherigen Standort nicht untergebracht werden. Daher hat sich der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr zu einem dringend benötigten Neubau an einem neuen Standort entschieden. Im Rahmen von zwei Klausurtagungen mit dem Gemeinderat und der Feuerwehr wurde das gegenständliche Plangebiet, die Fl.-Nr. 299, Gmkg. Hohenkemnath, unter Abwägung feuerwehrtechnischer, baurechtlicher und sonstiger Aspekte als besonders geeignet beschlossen und die Verwaltung beauftragt die hierfür erforderliche Bauleitplanung auf den Weg zu bringen. Besonders im Hinblick auf Lärmimmissionen, die bei Einsätzen, Übungen und der Jugendarbeit entstehen, wird die Lage am Ortsrand, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet, als weitestgehend unproblematisch bewertet. Dies hat beim jetzigen Standort immer wieder zu Problemen geführt, weshalb bewusst diese Fläche im Außenbereich gewählt wurde. Da gleichzeitig jedoch in einer Entfernung von 150 m der von Wohnbebauung geprägte Ortsrand von Hohenkemnath beginnt, sind immissionschutzrechtliche Konfliktpotentiale vertiefend gutachterlich untersucht und durch einschränkende Festsetzungen zum Immissionsschutz ausgeräumt.

Die durch die Planung am gegenständlichen Standort verursachten natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte sind gering. Biotope sowie Schutzgebiete des Naturschutzrechts oder wasserwirtschaftliche relevante Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Die Siedlungsentwicklung am Standort soll den Abschluss des Hauptortes Richtung Osten abbilden, um die Funktion der verbleibenden Freiflächen zwischen Ursensollen und Hohenkernnath als Trenngrün zu erhalten.

Geeignete Potentiale der Innenentwicklung, die nach Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzen wären, stehen im Gemeindegebiet Ursensollen aktuell nicht zu Verfügung und wären in Bezug auf die Neuerrichtung der Feuerwehr auch nicht in jedem Fall zielführend (vgl. planerische Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Kapitel 3 in der allgemeinen Begründung).

Insofern wird die Planung am gegenständlichen Standort weiterverfolgt.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2

- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbeereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Landschaftsplan).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten vorhanden (siehe Anhang):

- Artenschutzrechtliche Angaben zu Vorkommen der Feldlerche - Baugebiet „Gewerbegebiet Teil 3“ in Ursensollen von TREPESCH Landschaftsarchitektur, Christopher Trepesch, Amberg vom 17.05.2023
- Schalltechnische Untersuchung 8476:1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 27.09.2023

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Planung befindet sich in der Phase des Entwurfs. Derzeit liegen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben mehr vor.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich im westlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie im Ortsteil Hohenkernath, der knapp 150 m östlich des Plangebietes beginnt.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich weist als landwirtschaftlich genutzte Freifläche in Ortsrandlage keine besonderen Funktionen für die Naherholung auf. Erholungseinrichtungen fehlen. Er ist jedoch Teil des erlebbaren Landschaftsraumes von Naherholungssuchenden auf den umliegenden Wegen. Die umliegenden Wege (Radweg im Süden entlang der Kreisstraße, Wirtschaftsweg im Norden) sind als Radwege ausgewiesen und verbinden jeweils die Ortschaften Ursensollen und Hohenkernath.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Die Planung dient der Errichtung eines Gewerbegebietes mit Ansiedlung eines neuen Feuerwehrhauses für die Feuerwehr Hohenkernath. Betriebsbezogenes Wohnen ist innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten mit Zuordnung von Schallemissionskontingenten erstellt worden. Die erforderlichen Festsetzungen zum Lärmschutz sind im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan integriert. Dadurch können gesunde Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche am Ortrand als Teil der erlebbaren Landschaftskulisse verloren. Die gegenständlich geplante Siedlungsentwicklung am Standort soll den Abschluss des Hauptortes Richtung Osten abbilden, um die Funktion der verbleibenden Freiflächen zwischen Ursensollen und Hohenkernath als wahrnehmbares Trenngrün zu erhalten. Die umliegenden Radwege sind weiterhin ungehindert von Naherholungssuchenden nutzbar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Das Plangebiet wird intensiv als Acker genutzt. Seltene und wertgebende Lebensräume/Biotoptypen sind im Plangebiet nicht ausgebildet, die Naturnähe ist gering. Ein wertvolles Biotopelement stellt ein alter Birnbaum dar, der im Nordosten an das Plangebiet angrenzt.

Von TREPESCH Landschaftsarchitektur, Christopher Trepesch, Amberg, erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Vorkommen der Feldlerche als einzige potenziell von der Planung berührte saP-relevante Art (Gutachten vom 17.05.2023).

Direkt auf der Eingriffsfläche konnte dem Gutachten zufolge kein Brutanzeichen der Feldlerche festgestellt werden. Das ist vermutlich auch zu nah an den Nachbargebäuden und den Hecken, da Feldlerchen offene Feldflur brauchen. Ob eine vermutete Brut im östlich gelegenen Acker von Erfolg gekrönt ist, hängt der saP zufolge vom weiteren Witterungsverlauf und der Nutzung auf der Ackerfläche ab (Düngegänge, Ausbringen von Pestiziden).

Insgesamt bedingt die intensive landwirtschaftliche Nutzung ein Vorkommen von nur wenigen, häufig vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sowie eine geringe Biodiversität. Die Fläche ist Teil eines landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraumes zwischen den Ortschaften Ursensollen und Hohenkernath, der mutmaßlich auch im Biotopverbund allgemeine Bedeutung hat.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes geht der Lebensraum Acker auf einer Gesamtfläche von ca. 1,7 ha verloren. In den Birnbaum erfolgt kein Eingriff durch die gegenständliche Planung.

Zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeit sind die späteren Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämuungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG nicht erfüllt werden. Dem Gutachten zufolge treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei der Ausweisung bzw. beim Bau des Gewerbegebietes auf. CEF-Maßnahmen sind für die Feldlerche nicht erforderlich.

Der Versiegelungsgrad ist in einer für Gewerbegebiete üblichen Weise hoch. 20 % des Gewerbegebietes sind im Umkehrschluss als Freiflächen auszubilden und gärtnerisch, möglichst naturnah zu nutzen.

Durch die spätere Festsetzung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung können nachteilige Auswirkungen auf diese Artengruppen minimiert werden. Das geplante Retentionsbecken soll in naturnaher Weise errichtet werden, um neuen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten zu schaffen. Dachflächen von Flachdächern mit Dachneigung bis 5° sollen zu mindestens 50% begrünt werden, um neue Lebensräume und Nahrungsflächen insbesondere für Insekten zu schaffen. Die Dachbegrünung kann deshalb in extensiver Form ausgeführt werden und magerrasenartige Bestände zum Ziel haben.

Als Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird am östlichen Gewerbegebietsrand im Übergang zur freien Landschaft eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke angelegt und entwickelt, der auch Funktion im Biotopverbund zwischen den beiden Ortschaften zukommt.

Bei Berücksichtigung dieser umfassenden Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt gering, der verbleibende Eingriff kann durch weitere externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich stehen gemäß der Übersichtskarte von Bayern 1:25.000 fast ausschließlich Braunerden (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) an. Die Böden sind relativ häufig und verfügen über keine besonderes Biotopentwicklungspotenzial. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Böden mit dem Klassenzeichen L5V und der Wertzahl 48/40. Die Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden ist folglich eher gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes mit einer GRZ von üblicherweise 0,8 ergibt sich eine mögliche Gesamtversiegelung von bis zu ca. 1,4 ha. In diesen Bereichen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen auf den restlichen 20 % des Gewerbegebietes sowie der Grün- und Ausgleichsfläche. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. bei Pkw-Stellplätzen) sollen zudem wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren räumlichen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Grundwasser steht aufgrund der Lage des Plangebietes auf der Albhochfläche sicherlich relativ tief an, genaue Informationen sind nicht bekannt. Grundwasserzeigende Vegetation ist nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich stehen fast ausschließlich pseudovergleyte Braunerden aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) an. Insofern ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden auszugehen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes mit einer GRZ von üblicherweise 0,8 ergibt sich eine mögliche Gesamtversiegelung von bis zu ca. 1,4 ha. In diesen Bereichen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden: Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. Bei Pkw-Stellplätzen) sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Dachflächen von Flachdächern mit Dachneigung bis 5° sollen zu mindestens 50% begrünt werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern. Im Nordosten des Plangebietes soll ein naturnahes Regenrückhaltebecken errichtet werden. Die Details werden im Zuge der späteren Erschließungsplanung geregelt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund des geringen Umfangs von baulichen Maßnahmen und Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Das Plangebiet befindet sich auf der Albhochfläche zwischen der Ortschaft Ursensollen, die unmittelbar westlich anschließt und in diesem Bereich gewerblich geprägt ist und der Ortschaft Hohenkernath, die knapp 150 m östlich anschließt und in diesem Bereich von Wohnbebauung geprägt ist. Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße. Das Plangebiet selbst wird ackerbaulich intensiv genutzt.

Die Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit der Landschaft ist in diesem Bereich eher gering. Zu einem gewissen Grad landschaftsprägend ist ein älterer Birnbaum, der im Nordosten an das Plangebiet angrenzt.

Von Plangebiet aus bestehen Blickbezüge auf die umliegende, flachgewellte Landschaft der Albhochfläche aus Feldern, Wiesen und Wäldern. Das Plangebiet ist Teil eines freiraumgliedernden Landschaftsraumes zwischen den Ortschaften und insbesondere aus dem Nahbereich, konkret von den umliegenden Straßen und Wegen einsehbar.

Vorbelastungen bestehen durch den gewerblich geprägten Ortsrand.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes dehnt sich der in diesem Bereich gewerblich geprägte Siedlungsrand von Ursensollen weiter nach Osten aus.

Die Siedlungsentwicklung am Standort wird den Abschluss des Hauptortes Richtung Osten abbilden, um die Funktion der verbleibenden Freiflächen zwischen Ursensollen und Hohenkernath in einer Breite von ca. 150 m als Trenngrün zu erhalten. Am Ortsrand wird eine naturnahe und raumwirkende Baum-Strauch-Hecke angelegt, um den gewerblich geprägten Ortsrand Richtung Osten zur Landschaft und zur Wohnbebauung von Hohenkernath hin abzuschirmen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Fläche des Geltungsbereiches werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auch Baudenkmäler, gegenüber denen die geplante Bebauung eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung ausüben würde, sind nicht vorhanden.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Die nächstgelegene Natura 2000-Gebiete weisen eine Entfernung von mehr als 5 km auf. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet. Die zulässigen Emissionen werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan begrenzt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von Sonnenenergie ist möglich und zu einem gewissen Grad auch verbindlich festgesetzt. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung, dass geeignete Dächer zu mind. 40% der Dachfläche mit Fotovoltaikanlagen auszustatten sind.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 1,7 ha im Geltungsbereich der Planung und beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde stellt im Süden entlang der Kreisstraße eine geplante lockere Baumreihe / Allee dar. Eine Baumreihe wurde bereits auf der Südseite der Kreisstraße realisiert.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass geneigte Dächer zu mind. 40% der Dachfläche mit Fotovoltaikanlagen auszustatten sind.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich Lichtemissionen ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und deren Minimierung durch Festsetzung gesichert. Durch Emissionen von Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen auf der Ebene der Baugenehmigung ggf. entsprechende Auflagen und Vorgaben.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbegebiet wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den bestehenden Lärmemissionen die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden, insbesondere:

- Pflanzgebote entlang des zukünftigen Ortsrandes
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Versickerung und Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers vor Ort (soweit möglich)
- anteilige Dachbegrünung auf Flachdächern bis 5° Dachneigung
- Anlage eines naturnah gestalteten Rückhaltebeckens
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein dem Nutzungszweck und der Lage am Ortsrand angepasstes Maß
- anteilige Fotovoltaikanlagen-Pflicht auf geeigneten Dachflächen

Zur Kompensation des Eingriffs wird innerhalb des Geltungsbereiches die Ausgleichsfläche am östlichen Rand der Fl.Nr. 299, Gmk. Hohenkernnath dargestellt (Entwicklungsziel Baum-Strauchhecke). Weitere externe Flächen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt (Teilflächen der Fl.Nrn. 178, 180 und 181, Gmkg. Hausen).

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Für die Neuerrichtung der Feuerwehr müssten andere Flächen in Anspruch genommen werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes für die Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehr Hohenkernath sowie für maßvolle Erweiterungs-/ Ansiedlungsmöglichkeiten v.a. für örtliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe vor. In den Randzonen des Geltungsbereichs zur freien Landschaft sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust einer Ackerfläche als Lebensraum; keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Feldlerche	geringe Erheblichkeit
Boden	Bis zu 1,4 ha Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Böden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Rückhaltung, Vorreinigung und gedroselte Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Landschaft	Ausdehnung des gewerblich geprägten Siedlungsrandes in die Landschaft mit Ausbildung eines begrünten Ortsrandabschlusses zur Erhaltung einer Trenngrünfunktion zum Nachbarort Hohenkernath	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit, lediglich in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Die Eingriffe sind durch Vermeidungsmaßnahmen soweit möglich zu reduzieren und durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vollständig zu kompensieren.



Christoph Zeiler
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

ANHANG

- Anhang 1: Artenschutzrechtliche Angaben zu Vorkommen der Feldlerche - Baugebiet „Gewerbegebiet Teil 3“ in Ursensollen von TREPESCH Landschaftsarchitektur, Christopher Trepesch, Amberg vom 17.05.2023
- Anhang 2: Schalltechnische Untersuchung 8476:1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 27.09.2023