

# **BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN**

**1. Änderung zum rechtsverbindlichen  
Bebauungsplan der Stadt Windischeschenbach  
„Gewerbepark WE“ – Teilgebiet XV**

**INDUSTRIEGEBIET ( GI )**

**Begründung und textliche Festsetzungen**

**Umweltbericht**

**Bebauungsplan – M 1 : 1000**

# **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Windischeschenbach“ – Teilgebiet XV**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Gewerbepark Windischeschenbach“ – Teilgebiet XV ist seit dem 22.12.1995 rechtskräftig.

Die Bemühungen der Stadt seit dieser Zeit Investoren für den „Gewerbepark“ zu gewinnen blieben erfolglos. Im Jahr 1999 hat die Kristallglasfabrik den östlichen Teil der Fläche erworben um hier einen neuen Betrieb zu errichten. Deshalb hat der Stadtrat am 09.06.1999 beschlossen die festgesetzte Nutzungsart für diese Fläche von „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO in „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO zu ändern.

Zwischenzeitlich hat sich in der westlichen Hälfte ein Fleischerei- und ein kunststoffverarbeitender Betrieb niedergelassen. Deshalb wurde bereits mit Stadtratsbeschluss vom 12.04.2000 beschlossen, daß die neue Nutzungsart „Industriegebiet“ nunmehr für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten soll.

Damit die zwischenzeitlich entstandenen Gewerbebauten planungsrechtlich gedeckt sind und weitere Ansiedlungen möglich werden, soll der Bebauungsplan – unter Aufgabe der Beschlüsse vom 09.06.99 und 12.04.00 – geändert werden.

Die Erschließungssituation wird durch die beabsichtigten Änderungen nicht tangiert, aus bodenordnungsrechtlicher Sicht muss ebenfalls nichts veranlaßt werden.

Windischeschenbach, 18.01.2008

Stadt Windischeschenbach



.....  
Meier  
1. Bürgermeister

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

## 1. Einfriedungen, Zufahrten, Freiflächen, Abstandsflächen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune ohne Sockelausbildung mit einer einheitlichen Gesamthöhe von 2,0 m auszuführen, mit Ausnahme von Zugängen und Ausfahrten. Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

Hinterpflanzungen sind mit Einzelsträuchern, kleinen Strauchgruppen, Einzelbäumen, Baumgruppen und/oder Berankungen mit Arten der Artenliste und einem Höchstabstand von 15,0 m auszuführen.

Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Breite von je max. 10,0 m zugelassen. Ausgänge und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Bereich zwischen Verkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze ist die Lagerung von Stoffen und Materialien jeglicher Art unzulässig.

Für Abstandsflächen gelten die Regelungen der Art. 6 der BayBO.

## 2. Bepflanzung, Stellplatzflächen, Hofflächen, Wasserflächen

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, daß bei der Gesamtfläche ein Mindestanteil von 10% als Grünfläche anzulegen ist. Extensive Flachdachbegrünungen können auf die nicht versiegelte Fläche angerechnet werden.

Je 1000 m<sup>2</sup> unbebauter und pro 500 m<sup>2</sup> bebauter befestigter Grundstücksfläche ist:

- die Pflanzung eines Großbaumes Stl 16-18 mit einer Mindestpflanzfläche von 3 m<sup>2</sup> oder
- die Pflanzung einer Baumgruppe aus Groß- und Kleinbäumen, Mindestzahl 5 Stück, mit einer Mindesthöhe von 2,5 bis 3,0 m und einer Mindestpflanzfläche von 9 m<sup>2</sup>

festgelegt.

Die vorgesehenen Pflanzflächen befinden sich auf Privatgrund und sind vom Betreiber anzulegen und zu unterhalten.

Pro 10 Stellplätze bzw. 140 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ist ein Pflanzstreifen von 2,0 m Breite anzulegen oder ein Großbaum Stl 16-18 mit einer Mindestpflanzfläche von 3 m<sup>2</sup> zu pflanzen, wobei die Werte bei Rasenpflaster bei 14 Stellplätzen und 200 m<sup>2</sup> und bei Schotterrasen bei 20 Stellplätzen und 260 m<sup>2</sup> liegen.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge nur in Bereichen zugelassen, wo sie nach gesetzlichen Vorschriften notwendig sind. Ansonsten sind durchlässige Beläge, wie Pflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen vorzusehen.

Zur Förderung kleiner Wasserkreisläufe und Entlastung des Gesamtwasserhaushaltes kann die Verwendung von unbedenklichem Oberflächenwasser zur Anlage von Wasserflächen vorgesehen werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Drain- und Regenwasser dürfen jedoch nicht in den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) eingeleitet werden.

Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan, sowie ein Pflanzplan vorzulegen.

### **3. Dachform**

Zulässig sind Flachdächer mit einer DN bis max. 4°, Sattel- bzw. Pultdächer mit einer DN bis max. 25°. Sheddächer sind so auszubilden, dass die Oberkante der Sheds die zulässige Wandhöhe nicht überschreitet.

Als Dachdeckung sollten helle Materialien und Dachbegrünungen zur Ausführung kommen.

### **4. Wandhöhen**

Die maximale Wandhöhe wird mit 15 m über OK Gelände festgesetzt. Ausnahmsweise z.B. für Hochregallager sind max. 20 m zulässig. Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) darf dabei jedoch nicht überschritten werden. Die Wandhöhe ist an den Gebäudeaußenecken zu messen, die am tiefsten Punkt, bezogen auf das natürliche Gelände liegt.

### **5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit einer Größe von max. 5,00 m<sup>2</sup> sind zulässig, wenn sie an einem Gebäude angebracht werden.

# Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zugelassen sind Gewerbebetriebe gemäß BauNVO § 9, Abs. 2.1 und 2.2.

Im Umfeld von ca. 100 m um den Lebensmittel verarbeitenden Betrieb der Fa. Witt (Glme) sind keine Nutzungen zugelassen, die aus hygienischen Gründen oder wegen der Emissionen bedenklich sind, wie z.B. Abfallverwertungsanlagen, Verbrennungsanlagen u.ä.“

Ausnahmsweise zugelassen (§ 1 BauNVO) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9, Abs 3.1. BauNVO), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.

## 2. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1.2. BauGB

Die Richtung der Außenseiten der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

## 3. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1.3. BauGB

Im Industriegebiet wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 2000 m<sup>2</sup> festgelegt.

## 4. Flächen für Nebenanlagen, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1.4. BauGB

Flächen für Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen und Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1.13. und 1.14. BauGB

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden in der Ausnahme zugelassen.

Schutzzonenbereiche:

20-kV-Kabel	je 2,5 m beiderseits der Trassenachse
Gasleitung	je 3,0 m beiderseits der Trassenachse

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den entsprechenden Unternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen hierfür gemäß § 9 Abs. 1.25. a und b, BauGB**

Für die mit Pflanzgebot für Einzelbäume, kleine Baumgruppen, anzupflanzenden Gehölzstreifen festgesetzten Bereiche sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtend. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen sind Linde (*Tilia cordata*) und Buchen (*Fagus sylvatica*), für die übrigen Pflanzmaßnahmen sind Arten der Artenliste zu verwenden.

Für die Randeingrünungen des Gesamtgebietes werden mind. 5,0 m breite Streifen festgesetzt.

Alle Aussaaten sind entsprechend der Artenliste durchzuführen und haben in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Baumaßnahme zu erfolgen.

## **7. Sonstiges**

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 und deren Anschlußstellenästen nicht geblendet wird.

Von den geplanten Baugebieten dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 93 und deren Anschlußstellenästen beeinträchtigen.

Durch geeignete Maßnahmen ist entlang der BAB A 93 und deren Anschlußstellenästen ein ausreichender Sicht- und Blendschutz vorzusehen, damit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 93 und deren Anschlußstellenästen nicht geblendet wird.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A 93 bzw. der StSt 2181 zugeführt werden.

Entlang der Staatsstraße 2181 sind die Grundstücke unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtfelder geschlossen, d.h. ohne Tür und Tor einzufrieden.

Bauliche Anlagen müssen zum befestigten Fahrbahnrand der StSt 2181 einen Mindestabstand von 20 m aufweisen (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

# Artenliste 1

## Leitarten für die Bepflanzung nach der potentiell natürlichen Vegetation

Großbäume	Quercus robur Populus tremular Fraxinus excelsior	Stieleiche Zitterpappel Esche
	im Innenbereich	
	Acer pseudoplatanus Tilia cordata Fagus sylvatica Salix alba	Bergahorn Winterlinde Rotbuche Silberweide
Kleinbäume	Betula pendula Sorbus aucuparia Prunus padus Alnus glutinosa Salix fragilis Carpinus betulus	Sandbirke Eberesche Traubenkirsche Erle Knackweide Hainbuche
Großsträucher	Corylus avellana Crateagus monogyna Viburnum opulus Crataegus oxyacantha Sambucus nigra Salix triandra Salix purpurea Salix cinerea Salix aurita	Hasel Weißdorn Schneeball Weißdorn Schwarzer Holunder Mandelweide Purpurweide Aschweide Ohrweide
Kleinsträucher	Sambucus racemosa Prunus spinosa Rosa canina Lonicera nigra Rubus idaeus Rubus fruticosus	Traubenholunder Schlehe Hundsrose Schwarze Heckenkirsche Himbeere Brombeere

# Artenliste 2

## Großbäume, Einzelbäume und Baumgruppen für die Ein- und Durchgrünung

Groß- u. Einzelbäume	Tilia cordata	Linde
Baumgruppen	Fagus sylvatica	Buche

# Planverfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.03.2007 unter Aufgabe der Beschlüsse vom 09.06.1999 und 12.04.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Windischeschenbach“ – Teilgebiet XV beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am **25.04.2007** ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2000, geändert 19.04.2007, hat in der Zeit vom **30.04.** bis **16.05.2007** stattgefunden.

Zum geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2000, geändert 19.04.2007, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom **27.04.** bis **25.05.2007** beteiligt.

Der geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2000, geändert 19.04.2007, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.12.2007** bis **23.01.2008** öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Windischeschenbach hat mit Beschluß des Stadtrats vom 19.03.2008 den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Mai 2000, geändert 19.04.2007 (18.01.2008), als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Windischeschenbach, den 12.06.2008



Meier  
Erster Bürgermeister



STADT  
LANDKREIS  
REG.BEZIRK

WINDISCHESCHENBACH  
NEUSTADT a.d. Waldnaab  
OBERPFALZ

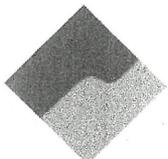
# **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEPARK WINDISCHESCHENBACH“ TEILGEBIET XV NEUHAUS“**

**UMWELTBERICHT (§ 2a Abs. 2 BauGB)**

**MIT BEHANDLUNG DER**

**NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

**FASSUNG VOM 30.07.2007**



# UMWELTBERICHT

## INHALT

1.	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG, EINFÜHRUNG	3
2.	NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	3
3.	UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN (BESTAND)	4
4.	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.	PRÜFUNG VON ALTERNATIVSTANDORTEN	6
6.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES MIT VERWIRKLICHUNG DES BAUGEBIETES	6
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF MAßGEBLICHE SCHUTZGÜTER	6
6.2	BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFS-REGELUNG	7
6.2.1	Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen	7
7.	BETRACHTUNG DER 0-VARIANTE	8
8.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT	8
9.	ZUSAMMENFASSUNG	8



## 1. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG, EINFÜHRUNG

An der Staatsstraße 2181 bei Lindenhof ist seit Oktober 1997 das „Sondergebiet – Gewerbepark Windischeschenbach“ rechtskräftig ausgewiesen. Für die beabsichtigte Nutzung konnten jedoch bisher keine Bauwerber oder Investoren gefunden werden, so dass nunmehr die Umwidmung des „Sondergebietes“ in ein „Industriegebiet“ vorgesehen ist.

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftig ausgewiesenen Baugebietes handelt und von daher Alternativstandorte nicht in Betracht kommen, beschränkt sich die Umweltprüfung auf den Standort des jetzigen „Sondergebietes“.

Im Vorfeld des Änderungsverfahrens wurden als maßgebliche Fachstellen, die Immissionschutz- und die untere Naturschutzbehörde, hinsichtlich umweltrelevanter Sachverhalte kontaktiert ("Scoping"). Die Ergebnisse sind in den nachstehenden Bericht eingeflossen, der die Auswirkung der Änderung von „Sondergebiet“ in „Industriegebiet“ behandelt.

## 2. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

### *Naturraum*

Das geplante Industriegebiet befindet sich im Naturraum 401 "Vorderer Oberpfälzer Wald".

### *Lage*

Das Baugebiet liegt östlich von Windischeschenbach, östlich der BAB A 93 und südlich der Staatsstraße 2181 Richtung Tirschenreuth.



Lage des Planungsgebietes  
in der TK 25



### *Geologie/Boden*

Die Geologische Karte M = 1 : 500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für diesen Bereich Granit, mittel- bis grobkörnig, zum Teil porphyrisch aus. Die natürlich vorkommenden Bodentypen, in der Regel Braunerden, sind im Planungsgebiet durch die Ansiedelung von Betrieben auf Teilflächen überbaut.

### *Nutzung*

Soweit die Flächen noch nicht durch Erschließungsmaßnahmen und Betriebe überbaut wurden, werden sie derzeit noch als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen Teilflächen davon brach.

Entlang der östlichen Grenze des Sondergebietes stockt eine Baumreihe, die teilweise mit Sträucher unterpflanzt ist.

Grundlage für die folgende Betrachtung relevanter Schutzgüter und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist jedoch das rechtskräftig ausgewiesene „Sondergebiet“.

Ausgangssituation ist demnach die Nutzung des „Sondergebietes“ als

- Raststätte mit Shop und Tankstelle
- Autowaschcenter
- Motel
- Fastfood - Restaurant
- Gewerbezentrum mit Einkaufspassage
- Gewerbefläche mit Ausstellungsfläche.

Hinzu kommen als weitere Flächennutzungen ein LKW-Parkplatz und ein Parkplatz für das Gewerbezentrum. Für die Rückhaltung unverschmutzten Oberflächenwassers sah die Planung Flächen für die Anlage entsprechender Rückhaltebecken vor.

Zur Einbindung des „Sondergebietes“ in das Landschaftsbild wurde ein eigener Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes erstellt. Darüber hinaus war für jedes Bauvorhaben die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes festgesetzt worden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan weiter festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.

## **3. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN (BESTAND)**

### *Schutzgut Mensch*

Über die bereits von der BAB A 93 und die St 2181 ausgehenden Emissionen hinaus ist das Planungsgebiet durch seine Funktionen und dem damit verbundenen Lkw- und Pkw-Verkehr hinsichtlich des Lärmes bereits vorbelastet.

Eine besondere Eignung des Gebietes als Erholungsraum für den Menschen ist nicht gegeben.



### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Die betrieblich genutzten Flächen stellen keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Auf den gärtnerisch gestalteten Freiflächen und in der zur Eingrünung festgesetzten Gehölzpflanzung sind weder besondere oder geschützte Arten noch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten. Auf Grund der Vorbelastungen ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen.

Im Geltungsbereich der Planung liegen keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. Ebenso sind keine Flächen in der Biotopkartierung Bayern erfasst bzw. als besonders geschützte Biotope gem. Art. 13d (1) BayNatSchG anzusprechen.

### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Bei den Böden ist von Braunerden auszugehen, die aber durch Gebäude und Parkflächen weitgehend überdeckt sind. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Auf dem Gelände befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Ferner sind hier keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Schmutzwasser wird zur Kläranlage Windischeschenbach geleitet. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über entsprechende Rückhalteeinrichtungen dem Schleißbach zugeführt.

### *Schutzgut Luft/Klima*

Ein hoher Versiegelungsgrad, eine dadurch veränderte Verdunstungsrate sowie ein Aufheizen der Flächen bei Sonneneinstrahlung haben vor Ort ungünstige kleinklimatische Veränderungen zur Folge. Durch den Luftaustausch in einem land- und forstwirtschaftlich genutzten Umfeld und auch durch die umfangreichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen werden diese Nachteile gemindert und eine großräumige Auswirkung verhindert.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das „Sondergebiet“ liegt mit einer durchschnittlichen Höhe von 490 m üNN relativ hoch. Die Blickbeziehungen sind jedoch durch die ausgedehnten Waldungen im Norden und Osten sowie Geländeerhebungen und -kuppen über 500 m üNN unmittelbar im Süden und westlich von Windischeschenbach eingeschränkt. Ferner tragen die grünordnerischen Festsetzungen dazu bei, das Planungsgebiet in das Landschaftsbild einzubinden, wodurch Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden können.

### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.



## **4. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Bemühungen der Stadt in den letzten zehn Jahren, Investoren zur Errichtung eines Autohofes und eines Gewerbezentrums zu gewinnen, blieben erfolglos. Durch die zwischenzeitliche Ansiedelung eines Fleischerei- und eines kunststoffverarbeitenden Betriebes in der westlichen Hälfte und durch den Kauf der östlichen Hälfte durch einen metallverarbeitenden Betrieb, wird es erforderlich die festgesetzte Nutzungsart für diese Fläche von „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO in „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt folglich darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht nur für die Ansiedelung von Gewerbe- sondern auch für Industriebetriebe zu schaffen.

Die grundlegenden Festsetzungen des Sondergebietes v.a. hinsichtlich Gestaltung, Eingrünung und Oberflächenentwässerung werden ebenso übernommen wie die GRZ von max. 0,8.

## **5. PRÜFUNG VON ALTERNATIVSTANDORTEN**

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, scheidet die Prüfung von Alternativstandorten aus.

## **6. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES MIT VERWIRKLICHUNG DES BAUGEBIETES**

### **6.1 AUSWIRKUNGEN AUF MAßGEBLICHE SCHUTZGÜTER**

#### *Schutzgut Mensch*

Durch die Umwidmung des „Sondergebietes“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, zumal im Zuge der Einzelgenehmigungsverfahren geprüft wird, ob die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden und die entsprechenden Genehmigungen gegebenenfalls mit geeigneten Auflagen versehen werden müssen.

In die Bauvorschriften aufgenommen wurde, dass im Umfeld von ca. 100 m um den bereits bestehenden lebensmittelverarbeitenden Betrieb keine Nutzungen zugelassen werden dürfen, die aus hygienischen Gründen und wegen der Emissionen bedenklich sind (z.B. Abfallverwertungsanlagen, Verbrennungsanlagen, etc.)

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Bei gleicher GRZ und Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist keine Veränderung bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.



### *Schutzgüter Boden und Wasser*

Auch hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich keine Veränderungen, da die einschlägigen Festsetzungen hinsichtlich der Behandlung von Oberflächen- und Schmutzwasser in die neue Planung übernommen werden.

### *Schutzgut Luft/Klima*

Durch die Einrichtung des Industriegebietes werden die diesbezüglichen Wirkfaktoren Versiegelung sowie Ein- und Durchgrünung nicht verändert, so dass auch hier nachteilige Wirkungen nicht zu erwarten sind.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Wesentlich für des „Industriegebietes“ in das Landschaftsbild sind die grünordnerischen Festsetzungen. Diese wurden von der ursprünglichen Planung übernommen, ebenso wie die Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht gegeben sein werden.

### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten, weder im Geltungsbereich noch in einem Wirkungsgefüge mit dem Umland. Sollten, wider Erwarten, bei Erdarbeiten besondere Bodenfunde gemacht werden, so ist dies der Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

## **6.2 BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Stadt Windischeschenbach gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

### **6.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen**

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist nicht der Bestand der derzeitigen Fläche maßgeblich, sondern der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan für das „Sondergebiet – Gewerbepark Windischeschenbach“. Dieser besondere Umstand erfordert eine nähere Betrachtung der Bebauungspläne in der Gegenüberstellung von maßgeblichen Festsetzungen.

Nicht als Eingriff ist demnach die Umwidmung des bestehenden „Sondergebietes“ in ein „Industriegebiet“ zu bewerten. Mit der bisher festgesetzten GRZ von 0,8 ist das Gebiet bereits dem Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

Da auch die im „Sondergebiet“ festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen beibehalten werden, ist kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.



## 7. BETRACHTUNG DER 0-VARIANTE

Bei der **Nullvariante**, also dem Umstand, dass eine Umwidmung in ein „Industriegebiet“ nicht erfolgt, würde das derzeitige „Sondergebiet“ bestehen bleiben. Das Gebiet wird also weiterhin für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben bereitgehalten. Die Auswirkung auf relevante Schutzgüter blieben so in etwa gleich.

## 8. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT

Für die maßgeblichen Schutzgüter sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten, die eine spezielle Überwachung bzw. ein spezielles Monitoring notwendig erscheinen lassen. Sollten sich hinsichtlich Lärm- Staub- oder Geruchsentwicklung bedenkliche Betriebe ansiedeln, so ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden und die entsprechenden Genehmigungen gegebenenfalls mit geeigneten Auflagen versehen werden müssen. Die für die Auflagen und deren Einhaltung zuständigen Behörden können dann den Gegebenheiten entsprechende Überwachungspläne erstellen.

## 9. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der „Umwidmung des Sondergebietes“ in ein „Industriegebiet“ sind keine außergewöhnlichen Belastungen zu erwarten. Im Hinblick auf den Umweltschutz ist die Art der künftig sich ansiedelnden Betriebe maßgebend, ob eine Belastung eintreten kann. Der Bebauungsplan verweist hierzu auf die gesetzlichen Vorschriften. Eine gesonderte Prüfung erfolgt bei den Einzelbaugenehmigungen.

In der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz ist das Baugebiet als in sich ausgeglichen zu betrachten, da über das bisherige Maß keine naturschutzfachlich relevanten Eingriffe erfolgen. Weitere Schutzgüter sind nicht in einem Maße betroffen, dass über den üblichen Standard für Boden- und Wasserschutz besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen sind.



