

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Kauerhof“ in Sulzbach-Rosenberg

### **1. Nutzungsart:**

Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet - GE -“ im Sinne des § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, BauNVO '90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), ausgewiesen. Die Errichtung von Wohnungen und Garagen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist zulässig.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Das im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung ist ein Höchstmaß und gilt nur, sofern sich nicht aus der Ziehung der Baugrenzen geringere Werte ergeben.

### **2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind von jeder Bebauung, d.h. Gebäude und bauliche Anlagen i.S. des Art. 2 Bayerischer Bauordnung (BayBO) freizuhalten. Ebenso ist die unmittelbare Kabeltrasse des vorhandenen 20 kV-Erdkabel auf den Grundstücken mit der FINr. 924, 924/1 und 930 von jeglicher Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten.

### **3. Hauptgebäude:**

#### a) Gestaltung

Dächer:

Als Dachform sind Flachdächer, flachgeneigte Sattel- und Pultdächer (auch versetzt) zugelassen. Sonderdachformen wie Tonnen-, Laternen- und Sheddächer etc. sind ausnahmsweise zulässig. Dachneigung bis max. 30°. Dacheindeckung: Folien (auch mit Kiesschüttung), intensive und extensive Begrünung, Flachdachpfannen, asbestfreie Wellplatten, Blechdeckung, Trapez- und Wellblech oder Kunststoff. Grundsätzlich sind unbeschichtete Metall-

und Blecheindeckungen unzulässig. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen zur solaren Warmwasserbereitung auf den Dächern sind zulässig.

Bei Sattel- und Pultdächern sind Dachüberstände an Traufen zulässig bis 0,70 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis zu 0,50 m.

Fassaden:

Zulässig sind Putzfassaden, Well- und Trapezblech (mit geringem Profilquerschnitt), Blech-, Faserplatten- und Holzverkleidungen, sowie Fassadenbegrünung. Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 0,50 m.

Anbauten:

Anbauten sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

#### b) Bauhöhenfestsetzung

Im Baugebiet sind max. 3 Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von max. 12 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Ausnahmsweise dürfen einzelne Bauteile, Schornsteine und ähnliche Anlagen, diese Höhenfestsetzung überschreiten, solange sie untergeordnete Bauteile sind. Bei Gebäuden im hängigen Gelände wird der Ausbau eines Untergeschosses gestattet. Da im Gewerbegebiet oft die erforderlichen speziellen Baukörperformen und Höhen in den Festsetzungen nicht endgültig erfasst werden können, kann in begründeten Fällen, im Einvernehmen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg, einer Ausnahme von den Bebauungsvorschriften entsprechend Art. 70 Abs. 2 BayBO bzw. einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt werden.

#### c) Verwendbare Rohstoffe

Die Verwendung von Sekundärrohstoffen ist im gesamten Baugebiet untersagt.

#### **4. Nebengebäude (Garagen):**

Zugelassen sind Nebengebäude, die sich in der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände und der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude angleichen, sowie Garagen in Fertigbauweise.

#### **5. Stellplätze:**

Kraftfahrzeug-Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren (BStMI) über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12.02.1978 (MABl. S. 181) nachzuweisen.

Ausnahmsweise dürfen vor der Baugrenze (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) Kraftfahrzeug-Stellplätze errichtet werden. Die Stellplatzflächen sind gem. Ziff. 18.5 f) auszuführen.

## **6. Außenwerbungen:**

Außenwerbungen sind zulässig, wenn sie das Straßen- und Landschaftsbild nicht verunstalten, und

a) an Büro- und Wohngebäuden im Bereich zwischen den Fenstern des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses oder

b) bei Werkstattgebäuden und Fabrikationshallen an den Giebel- bzw. Längsseiten jeweils unterhalb der Traufe in guter Proportion zur Fassade angebracht werden.

Das Anbringen der Werbeanlage auf den Dächern wird nicht gestattet. Wechsellicht bei Leuchtreklamen, grelle Farben und Farbmischungen sind zulässig. Sogenannte Nasenschilder sind am Ort der Leistung bis max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen dürfen in Kastenform oder als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben angebracht werden.

Ausnahmsweise dürfen vor der Baugrenze (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) Werbeanlagen, bis max. 2 m<sup>2</sup>, ein- oder doppelseitig beschriftet, senkrecht zur Straßenachse angeordnet werden.

Anlagen der Außenwerbung, welche auf die freie Strecke der Bundesstraße B 14 wirken, sind grundsätzlich unzulässig. Einzelne Ausnahmen (ausschließlich Werbung am Ort der Leistung) sind jeweils in einem gesonderten Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der Straßenbauverwaltung und der Straßenverkehrsbehörde zu behandeln, wobei der Mindestabstand von 20 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 14 zwingend einzuhalten ist

## **7. Einfriedungen:**

Zulässig sind Maschendraht-, Eisen- und Rohrrahmenzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind gem. Ziff. 18.5 h) bzw. gem. dem Bundesfernstraßengesetzes auszuführen. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig, ebenso das Anbringen von Stacheldrahtzäunen, Einfriedungsmauern und Zaunsockeln (Ausnahme s. Ziff. 18.5 h).

## **8. Bepflanzung:**

Die Bepflanzung hat nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes Ziff. 18.5 zu erfolgen. Auf die Festsetzungen und Ausführungen hinsichtlich der Waldvernetzung mit entsprechenden Pflanzgeboten, der Bodenversiegelung, sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan bzw. grünordnerischen Erläuterungsbericht wird verwiesen.

## **9. Freileitungen:**

Freileitungen sind unzulässig.

## **10. Abstandsflächen:**

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

## **11. Bodendenkmäler:**

Der Antragsteller (Bauherr) hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und Ausgrabungen zu tragen

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

## **12. Immissions- und Emissionsschutz:**

Nicht zugelassen werden solche Betriebe, die abwasserschädliche Stoffe der Entwässerung zuführen, welche Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und Gefahrenpotentiale haben sowie solche, die eine über den Grenzwerten der entsprechenden Verordnungen liegende Lärm-, Staub-, Gas-, Rauch- und Geruchsbelästigung zur Folge haben. Der Nachweis der Immission und Emission ist mit den Bauanträgen vorzulegen. Gegebenenfalls ist ein Verfahren entsprechend den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes durchzuführen. Die Versickerung von Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Verwendung von Zisternen wird befürwortet.

In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nicht überschreiten:

Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m<sup>2</sup> im Geltungsbereich „Erweiterung Gewerbegebietes Kauerhof“

Grundstück / Flurnr.	L <sub>WA</sub> "Tag"	L <sub>WA</sub> "Nacht"
FINr. 736/11 (Teilfläche)	60 dB(A)	45 dB(A)
FINr. 920/2	67 dB(A)	52 dB(A)
FINr. 921	65 dB(A)	50 dB(A)
FINr. 924 (Teil 1)	63 dB(A)	48 dB(A)
FINr. 924 (Teil 2)	60 dB(A)	45 dB(A)
FINr. 924/1	65 dB(A)	50 dB(A)
FINr. 924/2	60 dB(A)	45 dB(A)
FINr. 925	62 dB(A)	47 dB(A)
FINr. 926	62 dB(A)	47 dB(A)
FINr. 927	65 dB(A)	50 dB(A)
FINr. 930	63 dB(A)	48 dB(A)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 „Alternatives Verfahren“, Co = 2 dB) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierte Flächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten oder die Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen.

Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel ist nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Kommune möglich.

Im Bebauungsplangebiet dürfen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit derartigen Nutzungen ein schalltechni-

sches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm/08.98) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

In den Bereichen in denen in der Anlage 4.1 der schalltechnischen Untersuchung 2766.0/2006-AS vom 22.02.2006 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten am Tag und/oder in der Nacht überschritten werden, ist für Räume/Gebäude welche Nutzungen enthalten, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit dem Bauantrag der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen.

In den Bereichen in denen in der Anlage 4.1 der schalltechnischen Untersuchung 2766.0/2006-AS vom 22.02.2006 am Tag und/oder in der Nacht auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete überschritten werden, ist eine Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

### **13. Begründung (gemäß BauGB § 9 Abs. 8):**

Nachdem das bestehende Gewerbegebiet Kauerhof bereits größtenteils bebaut ist und dadurch gewerbliche Ansiedlungsflächen nur mehr in geringem Maße zur Verfügung stehen, ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg nun bemüht, die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch weitere Betriebsansiedlungen mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Erweiterung des Gewerbegebietes Kauerhof“ fortzusetzen, nicht zuletzt deshalb, um auch der defizitären wirtschaftlichen Situation nach Schließung der Maxhütte entgegenzuwirken. Mit diesem Vorhaben möchte die Stadt Sulzbach-Rosenberg ihre bisher erfolgreiche Betriebsansiedlung vorantreiben, vor allem im Hinblick darauf, dass die Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes der Maxhütte u.a. auf Grund der Altlastenbeseitigung mittelfristig als Gewerbe- und Industriegebiet nicht zur Verfügung stehen.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungs- und Grünordnungspläne „Erweiterung des Gewerbegebietes Kauerhof“ wurden am 19.07.2004 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1. BauGB vom Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefasst.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt

Die künftigen Gewerbeflächen liegen westlich des bestehenden Gewerbegebiets Kauerhof in einer Höhenlage zwischen 420 m und 434 m über NN und haben eine Größe von ca. 10 ha (überbaubare Fläche ca. 5,8 ha). Durch die Festsetzung neuer, gewerblicher Ansiedlungsflächen wird das bestehende Gewerbegebiet, indem die „Franz-Sollfrank-Straße“ bisher als Sackgasse ohne Umkehrmöglichkeit endet, sinnvoll erweitert und mit einer zusätzlichen Zufahrt an die Bundesstraße B 14 besser erschlossen und vernetzt.

Ein mindestens 30 m breiter Schutzstreifen innerhalb des westlichen und südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu dem vorhandenen Wald sowie mindestens 20 m

breiter Schutzstreifen innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu der Bundesstraße B 14 bleibt teilweise als Grünflächen erhalten und wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

Im Zusammenhang des bereits bebauten Gewerbegebietes Kauerhof und wegen seiner geeigneten Topographie soll durch die Erweiterung ein großes Potential für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Im Besonderen soll auch der Nachfrage nach alternativem Entwicklungsareal bestehender Betriebe Rechnung getragen werden. Ziel ist die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit verkehrstechnisch entsprechend angemessener Erschließung.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung 2766.0/2006-AS vom 22.02.2006 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm) an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren.

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 14 geräuschbelastet.

In den in der Anlage 4.1 der schalltechnischen Untersuchung 2766.0/2006-AS vom 22.02.2006 dargestellten Bereichen mit Isophonen über 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht ist aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen durch Verkehrslärmimmissionen für Räume/Gebäude welche Nutzungen enthalten, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit dem Bauantrag bzw. mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen.

In den Bereichen in denen in der Anlage 4.1 der schalltechnischen Untersuchung 2766.0/2006-AS vom 22.02.2006 auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, können keine gesunden Wohnverhältnisse garantiert werden, so dass hier Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_{WA}$  - Werte) bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe der Wohnbebauung und der Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit eingeschränkt ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Immissionsrichtwerten eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungs-

stadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, v.a. wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

Das geplante Vorhaben ist entsprechend den, der schalltechnischen Untersuchung 2766.0/2006-AS vom 22.02.2006 zugrunde liegenden Planunterlagen auszuführen. Wird davon abgewichen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen.

#### **14. Verkehrsanbindung:**

Die Haupteinschließung der „Erweiterung des Gewerbegebietes Kauerhof“ soll über die in Teilen schon vorhandene Ortsstraße „Franz-Sollfrank-Straße“ erfolgen. Diese wird direkt über eine Neuanbindung im Westen bzw. durch die best. leistungsfähige Anbindung über die Gemeindestraße „Kauerhofer Straße“ an das überregionale Straßennetz der Bundesstraße B 14 angebunden. Die Grundstücke im westlichen Teil der Gewerbegebietserweiterung werden über eine Stichstraße mit einer Wendeschleife erschlossen.

#### **15. Ver- und Entsorgung:**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Wasser:              | Anschluss an das städtische Netz durch eine Stichleitung.  |
| Löschwasser:         | Der Grundschutz erfolgt über Überflurhydranten. Des weiteren wird zur Löschwasserversorgung ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 300 m <sup>3</sup> errichtet.                                      |
| Abwasserbeseitigung: | im Trennsystem über den städtischen Schmutzwasserkanal.  |
| Niederschlagswasser: | im Trennsystem gesammelt und Ableitung über ein natürliches Rückhaltebecken in den Flutgraben „Kempfenhof“ und über den Flutgraben „Nürnberger Straße“ in den „Erlbach“ (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet. |
| Strom:               | Erdanschlüsse je nach Energiebedarf durch die E.ON Bayern AG Weiden mit Leitungstrassen im Gehweg- und Straßenbereich.   |
| Fernmeldeanschluss:  | Erdanschlüsse durch die Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd Bayreuth mit Leitungstrassen im Gehweg- und Straßenbereich.  |
| Gasanschluss:        | Das Gewerbegebiet „Kauerhof“ und dessen geplante Erweiterung ist bzw. wird mit Anlagen der Kommunalgas Nordbayern GmbH nicht erschlossen.  |

**16. Sonstiges:**

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- b) Bayer. Wassergesetz (BayWG), vor allem die Anforderung nach Art. 41 c BayWG
- c) Städtische Entwässerungssatzung vom 10.05.2004
- d) Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- e) Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Zusätzliche Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen im Verkehrswesen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

## 17. Kostenschätzung der Erschließungsleistungen:

Verlängerung "Franz-Sollfrank-Straße" (6,00 m) mit Gehweg (1,50 m), sowie Stichstraße (6,00 m) einschl. Wendeschleife ohne Gehweg (ca. 780 €/lfdm)	ca. 540 lfdm	ca. 421.000,00 €
Verlegung des "Niederrichter Weges" (ca. 100 €/lfdm)	ca. 150 lfdm	ca. 15.000,00 €
Straßenbeleuchtung (Masthöhe 8,00 m) einschl. Nebenarbeiten (ca. 1.650 €/Stck.)	ca. 12 Stck.	ca. 20.000,00 €
Wasserversorgung einschl. Anschlussleitung von der "Franz-Sollfrank-Straße" (Stichleitung), duktile Gussrohre DN 100 mm (ca. 200 €/lfdm)	ca. 500 lfdm	ca. 100.000,00 €
Löschwasserbehälter	300 m <sup>3</sup>	ca. 70.000,00 €
Oberflächenentwässerung	ca. 750 lfdm	ca. 130.000,00 €
Regenrückhaltebecken in Teichform	ca. 1.600 m <sup>3</sup>	ca. 60.000,00 €
Schmutzwasserkanal und Verbindungskanal zur städt. Kläranlage, Steinzeugrohre DN 250 mm (ca. 170 €/ lfdm)	ca. 500 lfdm	ca. 85.000,00 €
Begrünungsmaßnahmen entlang der "Franz-Sollfrank-Straße" und der Stichstraße (ca. 15 €/m <sup>2</sup> Grünfläche, ca. 17 Bäume a' 250 €)	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	ca. 23.750,00 €
Grunderwerb (25 €/m <sup>2</sup> ):		
Öffentliche Verkehrsflächen für die "Franz-Sollfrank-Straße" und die Stichstraße einschl. Gehweg	ca. 4.551 m <sup>2</sup>	ca. 114.000,00 €
Öffentliche Grünflächen entlang der "Franz-Sollfrank-Straße" und der Stichstraße	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	ca. 32.500,00 €
Flächen für Regenrückhaltebecken	ca. 2.500 m <sup>2</sup>	ca. 62.500,00 €
Flächen für Löschwasserbehälter	ca. 600 m <sup>2</sup>	ca. 15.000,00 €
<b>Geschätzte Erschließungskosten insgesamt:</b>		<b>1.086.250,00 €</b>

Nicht enthalten ist die Kostenbeteiligung an den Umbaumaßnahmen der Bundesstraße B 14 für die Errichtung von Linksabbiegespuren.

Nicht enthalten sind die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (s. Ziff. 18.9).

## 18. Grünordnungsplanung

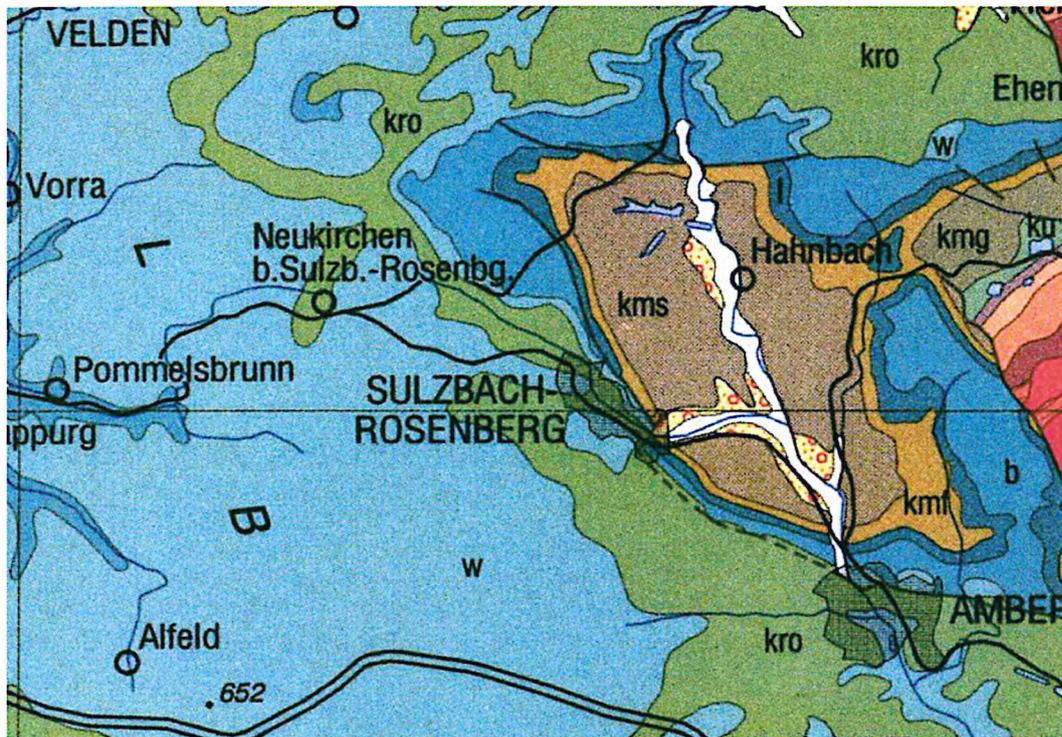
### 18.1 Natürliche Grundlagen

#### Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit 81-A „Hochfläche der mittleren Frankenalb, Schwerpunktgebiet Kuppenalb westlich Amberg. Das Gebiet befindet sich in einer Höhe von ca. 430 m über NN.

#### Geologie und Böden

Die Geologie der trockenen Hochfläche wird weitgehend durch verkarstete Ablagerungen des Malm geprägt, die nach Nordosten zunehmend von kreidezeitlichen Sanden und quartärem Lehm und Schutt verhüllt werden. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der ungegliederten Kreide, die sandig oder tonig ausfallen kann (Cenoman bis Emscher).



#### Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen. Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach Seibert (1968) zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns, die, aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlage und Klimaverhältnissen, Vegetationsgebiete beschreiben.

Für das Planungsgebiet ist in der „Schriftenreihe für Vegetationskunde“ nach Seibert Moos-Kiefernwald (*Leucobryo-Pinetum* mit *Peucedano-Pinetum*) und Preiselbeer-Eichenwald (*Vaccinio-Quercetum*) angegeben.

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft sind u.a.:

<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Steineiche
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel

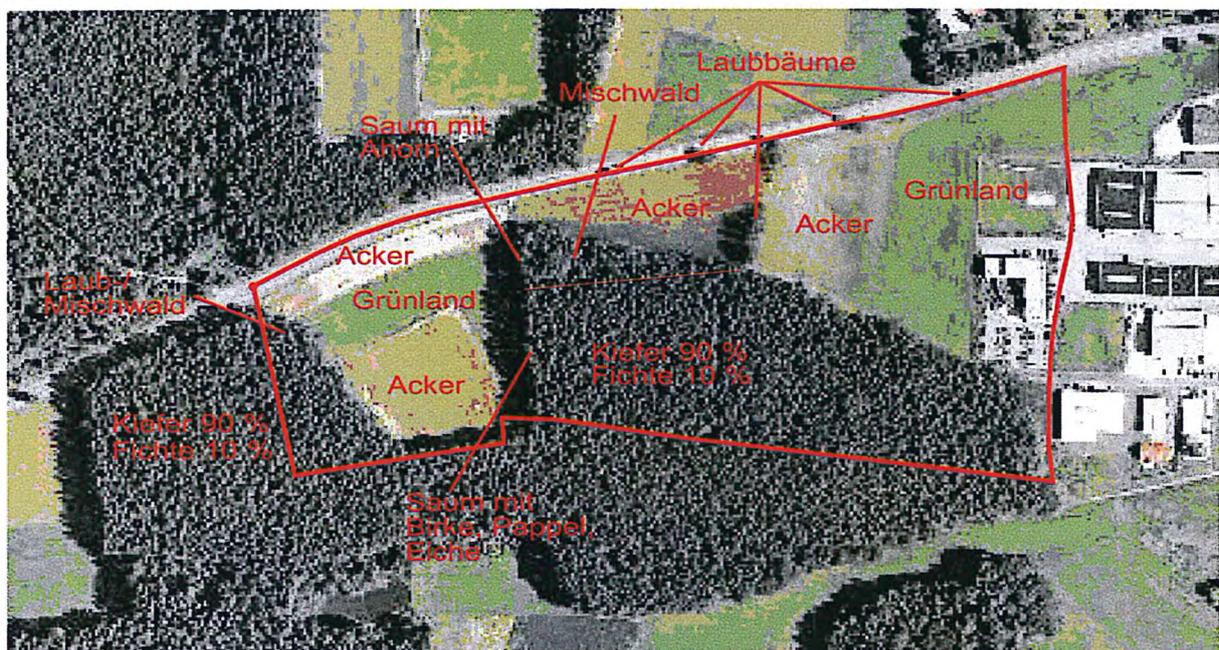
Im Preiselbeer-Eichenwald auch:

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

Als Bodenvegetation findet sich:

<i>Vaccinium vitis-idaea</i>	Preiselbeere
<i>Vaccinium myrtillus</i>	Heidelbeere
<i>Calluna vulgaris</i>	Heidekraut
<i>Deschampsia flexuosa</i>	geschlängelte Schmiele
<i>Melampyrum pratense</i>	Wiesen-Wachtelweizen

### Aktuelle Vegetation



Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet gliedert sich in 3 Teilbereiche.

- Im Bereich der bestehenden Gewerbeparzelle ist die Vegetation stark antropogen überformt. Die Freiflächen sind durch Rasenansaat und eine Eingrünung mit wenigen Sträuchern und einzelnen Bäumen geprägt.

- Der Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht aus intensiv bewirtschaftetem Grün- und Ackerland. Im östlichen Bereich wird die Fläche von einer Gehölzreihe, größeren Laubbäumen durchzogen.

Entlang der Straße besteht eine Baumreihe, die durch das geplante Baugebiet jedoch nicht beeinträchtigt wird.

- Die Waldbereiche sind stark forstwirtschaftlich überprägt. Zwar bestehen sie überwiegend aus Kiefern (ca. 90%) mit Anteilen von Fichte (ca. 10%), jedoch handelt es sich überwiegend um „Stangenwald“, ohne die für den Moos-Kiefernwald typischen Unterstrukturen. Der nördliche Bereich ist als Mischwald ausgebildet. In Richtung Lichtung besteht im Kiefernwaldbereich ein Saum mit Birken, Pappel und Eiche, entlang des Mischwaldbereichs ein Saum aus Ahorn.

Im nördlichen Bereich entlang des Feldweges besteht ebenfalls ein Laub-/Mischwaldbereich.

#### Tierwelt

Hierzu wurden keine eigenen Erhebungen erstellt, es kann jedoch von der jeweils typischen Artenzusammensetzung ausgegangen werden.

Der Bereich der bestehenden Bauparzelle ist stark antropogen überformt und wird im Bestand nicht verändert, so dass in diesem Bereich keine Änderungen in der Fauna zu erwarten sind.

Die bewirtschafteten Grünlandbereiche sind ebenfalls von geringer Bedeutung für die Tierwelt.

Über das Vorkommen gefährdeter Tierarten in den Waldbereichen ist nichts bekannt. Im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet befindet sich ein kartiertes Biotop von lokaler Bedeutung mit alten Nachweisen (1985) von Erdkröten und Grünfrosch. Es bestehen Wanderbewegungen in Richtung Norden zu den jenseits der Bundesstraße B 14 gelegenen Feuchtflecken. Seit 1984 werden die kreuzenden Amphibien durch einen Rückhaltezaun mit Fangkübeln am Überqueren gehindert.

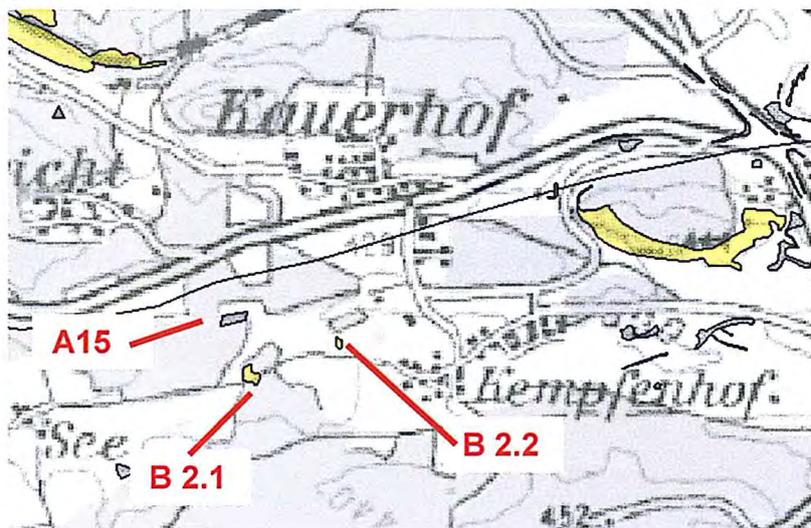
Ergebnis der Amphibienzählung:

Jahr	Erdkröten	Molche	
1987	320	3	
1988	262	8	
1989	228	3	
1990	220	10	
1991	226	15	
1992	155	10	
1993	62	5	
1994	362	-	
1995	770	-	
1996	438	-	
1997	659	-	
1998	748	-	
1999	379	13	1 Frosch
2000	173	-	
2001	274	-	
2002	272	-	
2003	264		
2004	232		
2005	92		
	6.136	67	

Daraus ergibt sich ein Jahresdurchschnitt von 323 Erdkröten. Langfristig ist deshalb die Errichtung eines Amphibienleitsystems mit Kastendurchlässen an der Bundesstraße B 14 geplant.

Eine Beeinträchtigung des eigentlichen Lebensraums durch das geplante Vorhaben ist auf Grund der räumlichen Distanz sehr unwahrscheinlich, jedoch müssen die Wanderwege der Amphibien gesichert werden.

## 18.2 Biotopkartierung Bayern/ABSP



Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope nach der Bayerischen Biotopkartierung.  
Im weiteren Umgriff befinden sich folgende Biotope:

- |            |                    |  |         |
|------------|--------------------|--|---------|
| 6436 A 15  | lokal bedeutsam    | Teich 1 km nordwestlich Kempfenhof   |         |
|            |                    | Teich, Weiher  | 0,3 ha  |
|            |                    | alte Erdkröten und Grünfroschnachweise (1985)  |         |
| 6436 B 2.1 | regional bedeutsam | Dolomitkuppe ca. 500 m westlich Kempfenhof   |         |
|            |                    | Halbtrockenrasen, Felsvegetation, Schuttflur,  | 0,29 ha |
|            |                    | Hecke, Feldgehölze, Baumreihe  |         |
|            |                    | Nahezu baumfreie Dolomitkuppe mit Kalkmagerrasen und Felsbandgesellschaft, Vorkommen landkreisbedeutsamer Pflanzenarten wie <i>Gentiana cruciata</i> , <i>Carlina acaulis</i> und <i>Inula conyza</i>  |         |
| 6436 B 2.2 | regional bedeutsam | Dolomitkuppe, 300 m westlich Kempfenhof  |         |
|            |                    | Hecke, Feldgehölze, Baumreihe, Halbtrockenrasen, Felsvegetation,   |         |
|            |                    | Schuttflur   |         |
|            |                    | Nahezu Baumfreie Dolomitkuppe mit Kalkmagerrasen und Felsbandgesellschaften, Vorkommen landkreisbedeutsamer Pflanzenarten wie <i>Gentiana cruciata</i> , <i>Calina acaulis</i> und <i>Inula conyza</i> |         |

### **18.3 Einfluss der Planung auf Schutzgüter**

#### Schutzgut Mensch:

Bei der Ausweisung von neuen Gewerbegebietsflächen ist in der Regel immer mit Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Da es sich in diesem Fall um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist die weitere Belastung als gering einzustufen. Die Festsetzungen z.B. zu Geräuschemissionen und Grünordnung dienen einer Minimierung der Beeinträchtigung.

Die Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über die bestehende Bundesstraße B 14, es werden durch Liefer- bzw. Berufsverkehr keine Wohngebiete unmittelbar betroffen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im geplanten Gewerbegebiet liefern nur Flächen, die derzeit von untergeordneter Bedeutung im Naturhaushalt sind. Eine Ausnahme bilden hierbei die bestehenden Waldsäume, die derzeit, eingeschränkt durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Diese werden neu aufgebaut.

Besondere Beachtung verdienen in diesem Zusammenhang die Amphibien, die mit ihren Wanderwegen derzeit das Planungsgebiet durchqueren. Diese sollen durch die festgesetzten Leiteinrichtungen um das Gewerbegebiet und durch Amphibiendurchlässe unter der Bundesstraße B 14 geleitet werden. Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen zusammen mit den Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich des Eingriffs führen zu einem Schutz von Lebensraum und Artenvielfalt.

#### Schutzgut Boden:

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Auf Grund der Topographie ist mit Erosion, verursacht durch das Baugebiet nicht zu rechnen. Bei der Planung wurde die natürliche und kulturhistorische Oberflächenform berücksichtigt. Durch eine Reduzierung der Versiegelung und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

#### Schutzgut Luft/Klima:

Durch das vorgesehene Gewerbegebiet werden keine Luftaustauschbahnen beeinträchtigt. Durch das Aufheizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen ist eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden. Durch eine geeignete Fassaden- und Dachbegrünung und Verringerung von Emissionen durch technische Methoden können diese Auswirkungen minimiert werden.

#### Schutzgut Wasser:

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gepuffert. Wasserdurchlässige Beläge sind ausdrücklich empfohlen.

#### Schutzgut Landschaft:

Das vorgesehene Gewerbegebiet fügt sich an die bestehende Gewerbeeinheiten an. Die Lage am Waldrand sowie die vorgesehene Eingrünung der Randbereiche führt zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation. Eine landschaftstypische Einbindung ist gewährleistet.

### **18.4 Erläuterung zu grünordnerischen Festsetzungen**

Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese Maßnahmen unumgänglich.

Durch die vorgesehene Umpflanzung mit Wildgehölzen wird das Baugebiet in die Umgebung eingebunden. Die vorgesehene Durchgrünung schafft, abgesehen von der kleinklimatischen Wirkung, Trittsteine für Tiere und Pflanzen und dient zudem der besseren Orientierbarkeit im Baugebiet.

Wasser soll wo möglich am Grundstück versickert werden, geeignete Rückhaltemaßnahmen führen zur Abflussentzerrung an der Vorflut.

Soweit als möglich befinden sich die notwendigen Flächen zum Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **18.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Rechtsgrundlage für die grünordnerischen Festsetzungen sind § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

#### a) Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

#### b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Großsträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,5 m zu unterirdischen Leitungen halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.

c) Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,5 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 0,5 m.

d) Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) vom 20.09.1982 Art. 47-53 zu beachten.

e) Lichtraumprofil bei Fahrstraßen

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,5 m einzuhalten.

f) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen

Bei mehr als 8 Stellplätzen bzw. mehr als 200 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ist zur Beschattung der Parkflächen mit einer ausreichend großen Baumscheibe (mind. 4 m<sup>2</sup>) ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestens 60 % der Stellplatzflächen und sonstiger befestigter Flächen sind in offener Bauweise (wassergebunden, Schotterrasen, Betongrasplatten oder Rasenpflaster) auszubauen.

Baumarten erster Wuchsordnung für Stellplatzfläche:

wahlweise Stieleiche *Quercus robur*  
Spitzahorn *Acer platanoides*  
Winterlinde *Tilia cordata*

Pflanzgröße ab: StU. 14

g) Freiflächen

Bei Grundstücksteilung ist zu den seitlichen Nachbargrundstücken auf den einzelnen Betriebsgrundstücken ein je mind. 2 m breiter Heckenstreifen zu pflanzen.

Baumarten gem. Artenliste Ziff. 18.5 k): 5 % Bäume 1. Ordnung als Heister

Straucharten gem. Artenliste Ziff. 18.5 k): 90 % Wildgehölze als Sträucher,  
mind. 2 x v. 60/100

Die benötigte Fläche kann nicht von den in der folgenden Festsetzung genannten Grünflächen abgezogen werden.

10 % des von dem jeweiligen Gewerbebetriebes in Anspruch genommenen Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind zu bepflanzen. Hierbei sind einheimische Gehölze mit 80 % Artenanteil zu beteiligen.

#### h) Einfriedungen

Entlang der Straßen sind Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 2 m zulässig. Auf der vorgelagerten Fläche ist eine mind. 2-reihige Wildgehölzpflanzung aus Sträuchern gem. Artenliste Ziff. 18.5 k) zu errichten. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke bei der Einmündung der Franz-Sollfrank-Straße in die Bundesstraße B 14 ist zu achten. Die benötigte Fläche kann nicht von den unter Ziff. 18.5 g) genannten Begrünungsflächen abgezogen werden. Einfriedungen entlang der straßenbegleitenden Begrünung nach Ziff. 18.5 j) 1. können ausnahmsweise unmittelbar entlang der Grenze von der öffentlichen Grünfläche zum Privatgrund errichtet werden.

Zulässige Materialien für die Einfriedungen gem. Ziff. 7.

Als Abweissystem und damit zum Schutz für Amphibien sind entlang der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze auf den betroffenen Parzellen Zäune zu errichten, die zumindest bis zu einer Höhe von 50 cm ab Oberkante Gelände für Amphibien nicht durchlässig sind. In diesem Bereich sind deshalb auch Zaunsockel zulässig.

#### i) Oberflächenwasserentsorgung

In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke ist die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser (Dachflächen und bodenversiegelte Flächen) ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf der jeweiligen Grundstücksfläche zu sammeln und über Rückhaltebecken abzuleiten.

Feuchtbereiche und Rückhaltebecken einschl. der dazugehörigen Gräben sind naturnah auszubauen und standortgerecht zu bepflanzen.

Bei Firmen, die mit wassergefährdenden Stoffen betrieblich arbeiten, sind nach Absprache mit den zuständigen Behörden evtl. Abscheidesysteme auf den Grundstücken vorzusehen bzw. müssen die Grundstücksflächen in den Schmutzwasserkanal entwässert werden.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße B 14 dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dach- und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

## j) Grünflächen und Bepflanzungen

### 1. Straßenbegleitende Begrünung auf öffentlichem Grund:

Entlang der Franz-Sollfrank-Straße erfolgt im Westen bzw. Süden eine straßenbegleitende Begrünung. Ein 3 m breiter Streifen wird geschlossen mit Sträuchern gem. Artenliste Ziff. 18.5 k) angelegt. Im Abstand von ca. 15 m wird je ein Baum gem. Artenliste Ziff. 18.5 k) mit einem Abstand von 1,5 m zur Gehsteigkante gepflanzt.

Südlich der Stichstraße bis zum Beginn des Wendehammers wird ebenfalls ein 3 m breiter Streifen mit geschlossener Bepflanzung aus Sträuchern gem. Artenliste Ziff. 18.5 k) angelegt.

Ausgenommen von der Bepflanzung sind Zufahrten in die einzelnen Parzellen, wobei die Breite auf das notwendige Minimum zu begrenzen ist.

### 2. Straßenbegleitende geschlossene Bepflanzung auf Privatfläche:

Entlang der Erschließungsstraßen mit geschlossener Bepflanzung aus Sträuchern gem. Artenliste Ziff. 18.5 k) mind. 2-reihig (3 m). Ausgenommen von der Bepflanzung sind Zufahrten in die einzelnen Parzellen, wobei die Zufahrtsbreite auf das notwendige Minimum zu begrenzen ist.

### 3. Randeingrünung (Ausgleichsfläche):

Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden (zur Bundesstraße B 14) ist eine geschlossene Bepflanzung aus Sträuchern auf Privatfläche, mind. 4-reihig (6 m) gem. Artenliste Ziff. 18.5 k) vorgesehen.

Die notwendigen Sichtdreiecke bei der Einmündung der Franz-Sollfrank-Straße in die Bundesstraße B 14 sind wie im Plan dargestellt von Bepflanzung freizuhalten. Bestehende Bäume innerhalb der Sichtdreiecke sind zu roden.

### 4. Waldsaum (Ausgleichsfläche):

Entlang der Waldkante im Westen bzw. Süden des Planungsgebiets ist auf öffentlichem bzw. privatem Grund ein mind. 6 m breiter Streifen als Waldsaum aufzubauen. Hierfür sind heimische Laubgehölze gem. Artenliste Ziff. 18.5 k) zu verwenden.

### 5. Extensiv begrünte Bereiche (Ausgleichsfläche):

Innerhalb der Schutzstreifen entlang der Waldränder (bis 16 m nördlich/östlich der Geltungsbereichsgrenze) bzw. entlang der Bundesstraße B 14 (bis ca. 12,5 m südlich der Geltungsbereichsgrenze, 17 m südlich Bundesstraße B 14) sind die nicht bepflanzten Restflächen mit Landschaftsrasen extensiv zu begrünen.

Ansaat Süd- und Westexposition mit Landschaftsrasen RSM 7

in Nord- und Ostexposition mit Landschaftsrasen RSM 10.

k) Artenliste

Baumarten:

*Quercus robur* Stieleiche

alternativ:

*Tilia cordata* Winterlinde

*Fraxinus excelsior* Esche

*Acer* Ahorn

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v., StU. 16/18

Straucharten:

*Rosa canina* Hundsrose

*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

*Rhamnus cathartica* Kreuzdorn

*Rhamnus frangula* Faulbaum

*Cornus sanguinea* Hartriegel

*Crataegus monogyna* Weißdorn

*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

*Corylus avellana* Haselnuss

*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen

*Salix caprea* Salweide

*Salix purpurea* Purpurweide

*Rubus fruticosus* Brombeere

*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

*Prunus spinosa* Schlehe

*Cornus mas* Kornelkirsche

*Sambucus racemosa* Traubenholunder

*Acer campestre* Feldahorn

*Prunus avium* Vogelkirsche

Pflanzgrößen: Sträucher 2 x v., 60/100

Nicht verwendet werden dürfen Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen sowie Nadelgehölze (incl. Thujen) und buntlaubige Gehölze (weiße, gelbe, blaue, rote Blätter während der Vegetationszeit).

I) Sonstiges

Zur Sicherung der im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen. Mit der Baugenehmigungsplanung sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200, mit Angaben zur Materialwahl der verwendeten Baustoffe, vorzulegen.

Der Käufer wird verpflichtet, die auf dem Grundstück vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnungsplanung durchzuführen und für die fachgerechte Unterhaltung dieser Flächen Sorge zu tragen. Insbesondere betrifft dies einmal jährlich durchzuführende Pflegemaßnahmen der 6 m breiten Waldsäume und der vorliegenden Extensivwiesen (Zurückschneiden von Pioniergehölzen zugunsten von Edellaubhölzern).

Die Anpflanzungen und Ansaaten sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme abzuschließen. Die landschaftsgärtnerischen Leistungen sind nach DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) verbindlich auszuführen. Eine Unterhaltspflege ist zu gewährleisten.

### 18.6 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

	Typ A
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
	<u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ über 0,35 <u>Sonstige Gebiete und Flächen:</u> Erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung auf bis zu 2/3 der Grundfläche
<u>Eingriffsneutrale</u> Bereiche	Ansatz für bestehende Bauparzelle/Straße 8.824 m <sup>2</sup> x 0,0 = 0 m <sup>2</sup> Ausgleich auf Acker/Grünland 9.158 m <sup>2</sup> x 0,0 = 0 m <sup>2</sup>
Kategorie I Gebiete <u>geringer</u> Bedeutung  Beispiele (Auszug): Ackerflächen, regelmäßig gepflügt; Grünland, Grünflächen intensiv gepflegt; verrohrte Gewässer; Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente; Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente; ... vgl. Liste 1a	Feld A I 0,3-0,6  Ansatz für Grünland/Ackerland 46.598 m <sup>2</sup> x 0,3 = 13.979 m <sup>2</sup>
Kategorie II Gebiete <u>mittlerer</u> Bedeutung  Beispiele (Auszug): Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder; Feldgehölze, Bauminseln, artenreiches od. extensiv genutztes Grünland	Feld A II 0,8 - 1,0  Ansatz für Kiefernwald, Wirtschaftswald, keine natürliche Ausprägung 35.299 m <sup>2</sup> x 0,8 = 28.239 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	99.861 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>	<b>42.218 m<sup>2</sup></b>

Liste 1a, 1b und 1c zur Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

### 18.7 Ausgleich:

An Ausgleichsmaßnahmen sind am Baugebiet vorhanden:

Maßnahme	Fläche	Faktor	
Ausgleich auf gerodeten Waldflächen, im Osten und Süden des Baugebiets, Anlage eines Waldsaums mit Laubgehölzen, Anlage einer Extensivwiese	11.161 m <sup>2</sup>	0,5	5.581 m <sup>2</sup>
Ausgleich auf ehem. Acker-/ Grünlandflächen, Anlage von Extensivwiesen und Baugebietsrandeingrünung mit Gehölzhecken	9.158 m <sup>2</sup>	1,0	9.158 m <sup>2</sup>
Gesamt	20.319		14.739 m <sup>2</sup>

Die Maßnahmen sind zum Teil auf öffentlicher Fläche, der Großteil ist jedoch Privatbesitz. Die Durchführung der Maßnahmen auf Privatbesitz obliegt dem Bauwerber.

Externe Ausgleichsflächen:

Es wird ein externer Ausgleich von 27.479 m<sup>2</sup> Fläche zum vollständigen Ausgleich des geplanten Eingriffs benötigt.

Dieser Ausgleich wird von der Stadt Sulzbach-Rosenberg auf FlurNr. 721/2, 837, 838, 839 und 879 Gemarkung Trondorf erbracht.

Die Fläche (gesamt: 42.138 m<sup>2</sup>) nördlich von Stephansricht ist derzeit zu etwa der Hälfte (20.675 m<sup>2</sup>) forstwirtschaftlich genutzt, der Lichtungsbereich (21.463 m<sup>2</sup>) ist Ackerfläche.



Ausgleichsmaßnahmen nördlich Stephansricht

### Ausgleichsmaßnahmen

Im Bereich Stangenwald

Waldumbau durch Einzelstammentnahme und Anpflanzung von Laubbäumen zu einem standortgerechten Mischwald mit 2/3 Laubanteil.

Anrechnung mit Faktor 0,3

$$20.675 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{Faktor } 0,3 \quad = \quad 6.202,5 \text{ Punkte}$$

Im Bereich Acker:

Anlage von Waldsaumbereichen entlang der Ost- und Westkante, Breite ca. 8 m, Laubgehölze.

Anlage von Ortsrandeingrünung an der Südgrenze, Breite ca. 15 m, Laubbäume und Hecken.

Streuobstbereich im Südosten, Anpflanzung von Obstbäumen in Extensivwiese, ca. 3.500 m<sup>2</sup>, 1 Obstbaum je 150 m<sup>2</sup> Fläche.

Trockenbereich im Südwesten, Schaffung von Trockenlebensräumen durch Oberbodenabtrag, Findlinge und Wurzelstöcke, ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Feuchtbereiche im Norden, Anlage von feuchten Mulden, wechselfeuchte Bereichen und eines Tümpels entlang des bestehenden Grabens, ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

Extensivwiese auf den Restflächen,

Anrechnung mit Faktor 1,0

$$21.463 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{Faktor } 1,0 \quad = \quad 21.463 \text{ Punkte}$$

Ausgleich extern:

$$6.202,5 \text{ Punkte} \quad + \quad 21.463 \text{ Punkte} \quad = \quad 27.665,5 \text{ Punkte}$$

### **18.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Eingriff:	-42.218,0 Punkte
Ausgleich intern	14.739,0 Punkte
Ausgleich extern	27.665,5 Punkte
<hr/>	
Verbleibt für Ökokonto	186,5 Punkte

### 18.9 Ausgleichskosten

#### Interne Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

			Summe
Grunderwerb	6.500 m <sup>2</sup>	25 €	162.500,00 €
Pflanzung Waldsaum	1.215 m <sup>2</sup>	13 €	15.795,00 €
Pflege Waldsaum (20 Jahre)	1.215 m <sup>2</sup>	0,20 € x 20	4.860,00 €
Pflanzung Randeingrünung, Gehölze bei RÜB	655 m <sup>2</sup>	13 €	8.515,00 €
Pflege Randeingrünung (20Jahre)	655 m <sup>2</sup>	0,50 € x 20	6.550,00 €
Pflanzung von Bäumen	5 Stck.	90 €	450,00 €
Pflege Bäume	5 Stck.	8 € x 20	800,00 €
Anlage Extensivwiese	4.630 m <sup>2</sup>	1 €	4.630,00 €
Pflege Extensivwiese	4.630 m <sup>2</sup>	0,10 € x 20	9.260,00 €
<b>Bruttokosten</b>			<b>213.360,00 €</b>

#### Externe Maßnahmen

			Summe
Grunderwerb	42.138 m <sup>2</sup>	2 €	84.276,00 €
Waldumbau	20.675 m <sup>2</sup>	5 €	103.375,00 €
Pflege	20.675 m <sup>2</sup>	0,20 € x 20	82.700,00 €
Pflanzung Waldsaum, ca. 300m x 8m	2.400 m <sup>2</sup>	13 €	31.200,00 €
Pflege Waldsaum	2.400 m <sup>2</sup>	0,20 € x 20	9.600,00 €
Pflanzung Randeingrünung, ca. 110m x 15m	1.650 m <sup>2</sup>	15 €	24.750,00 €
Pflege Randeingrünung	1.650 m <sup>2</sup>	0,50 € x 20	16.500,00 €
Pflanzung Obstbäume	24 Stck.	90 €	2.160,00 €
Pflege Obstbäume	24 Stck.	8 € x 20	3.840,00 €
Schaffung Trockenbereiche	1.500 m <sup>2</sup>	4 €	6.000,00 €
Pflege Trockenbereiche	1.500 m <sup>2</sup>	0,10 € x 20	3.000,00 €
Schaffung Feuchtbereiche	3.500 m <sup>2</sup>	4 €	14.000,00 €
Pflege Feuchtbereiche	3.500 m <sup>2</sup>	0,10 € x 20	7.000,00 €
Anlage Extensivwiese	12.413 m <sup>2</sup>	1 €	12.413,00 €
Pflege Extensivwiese	12.413 m <sup>2</sup>	0,10 € x 20	24.826,00 €
<b>Bruttokosten</b>			<b>425.640,00 €</b>