

**Markt Wernberg-Köblitz**  
Landkreis Schwandorf  
Nürnberger Straße 124, 92553 Wernberg-Köblitz



**Bebauungsplan mit Grünordnung**

„Industriegebiet

Wernberg-Köblitz

BA 4“

**2. Änderung und Erweiterung**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 (8) BauGB

Entwurf: 18. September 2018

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1. Planungsanlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gesetzliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen:.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ .....</b>	<b>4</b>
3.1 Änderungen .....	4
3.1.1 Innere Erschließung – südliche Stichstraße .....	4
3.1.2 Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen.....	5
3.1.3 Bauhöhe .....	5
3.1.4 Immissionen/Emissionen.....	5
<b>4. Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ .....</b>	<b>10</b>
4.1. Flächennutzungsplan (FNP).....	10
4.2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes .....	10
4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Erschließung .....	11
<b>5. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange .....</b>	<b>13</b>
5.1. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	13
<b>6. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung .....</b>	<b>17</b>
6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen: .....	17
6.1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens.....	17
6.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	17
6.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen / Sichtdreiecke .....	18
6.1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen.....	18
6.1.5 Grünflächenanteil.....	18
6.1.6 Baumanteil .....	18
6.1.7 Freiflächengestaltungspläne .....	18
6.1.8 Begrünung und Befestigung von Stellplätzen .....	19
6.1.9 Begrünung von Wand- und Dachflächen.....	19
6.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen:.....	19
6.2.1 Allgemeines .....	19
6.2.2 Pflanzgebotsliste/auszuschließende Pflanzenarten/Mindestpflanzqualitäten ....	20
6.2.3 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.....	21
6.2.3.1 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1102/1107/1109 .....	21
6.2.3.2 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 709/2 und 702.....	22
6.2.3.4 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 111 .....	23

## 1. Planungsanlass

Der Markt Wernberg-Köblitz plant die 2. Änderung und Erweiterung des Industriegebietes BA 4 westlich von Wernberg-Köblitz.

Die geplante Erweiterung hat einen Umfang von 7,6 ha.

Die geplante Erweiterung des Industriegebietes schließt sich unmittelbar nordwestlich an das bestehende „Industriegebiet BA 4“ an. Im Südwesten und im Südosten wird sie von land- und forstwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

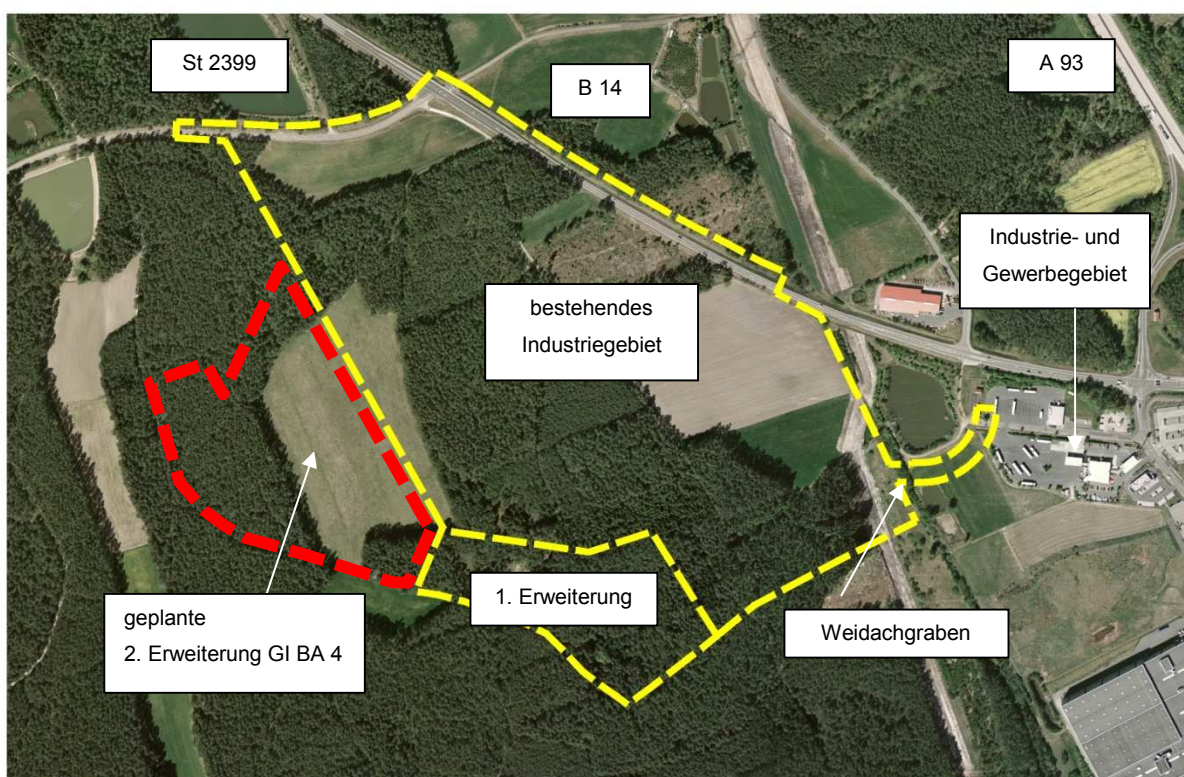


Abb. 1: Luftbild zur geplanten Industriegebietserweiterung (ohne Maßstab)

Anlass für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ ist die Anfrage eines Gewerbebetriebes für die Aufbereitung von Bauteilen von Windkraftanlagen, welcher eine möglichst rechteckige Fläche mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> erwerben möchte. Da nahezu sämtliche Grundstücke im bestehenden Industriegebiet West verkauft (105.000 m<sup>2</sup>), im Verkauf befindlich (80.000 m<sup>2</sup>) oder bereits von Firmen reserviert (40.000 m<sup>2</sup>) sind, beabsichtigt der Markt Wernberg-Köblitz, die bisher ausgewiesenen Flächen von ca. 33,5 ha nach Westen um ca. 7,6 ha zu

erweitern, sowie die Planung/Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in einigen wenigen Punkten zu ändern.

## **2. Gesetzliche Grundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, Eingriffsregelung und Umweltbericht stützt sich auf folgende rechtliche Regelungen in den jeweils neuesten rechtsverbindlichen Fassungen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- § 8a Bundesnaturschutzgesetz / Verhältnis zum Baurecht  
(1) – (3) Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren
- § 1a BauGB – Umweltschützende Belange in der Abwägung
- Satzungen des Marktes Wernberg-Köblitz

## **3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.06.2012 in Kraft getreten. Die Festsetzungen, Hinweise durch Text und die Begründung einschließlich der 1. Änderung und Erweiterung behalten weiterhin Rechtskraft, werden jedoch in einigen Punkten geändert:

Hinweis: Die Endfassung der Begründung vom 15.05.2012 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GI BA 4“ sowie die Begründung der 1. Änderung sind aus Gründen der Vollständigkeit mit jeweils eingetragenen gegenständlichem Änderungsvermerk Bestandteil dieser 2. Änderungssatzung.

### **3.1 Änderungen**

#### **3.1.1 Innere Erschließung – südliche Stichstraße**

Anlage zweier neuer Stichstraßen südlich der Haupterschließungsstraße (Bgm.-Birkmüller-Straße) am westlichen und östlichen Gebietsrand als Grundstückszufahrt.

### **3.1.2 Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen**

Die Zufahrt zu den im Süden angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird durch außerhalb des Geltungsbereichs liegende Wirtschaftswege sichergestellt.

### **3.1.3 Bauhöhe**

Für die südlich der Bgm.-Birkmüller-Straße liegenden Teilflächen sind Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen bis 17,0 m Gebäudehöhe zulässig.

Hochregallager oder Ähnliches sind bis 22,0 m Gebäudehöhe zulässig.

Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird ermittelt ab der mittleren Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die tiefer liegende Straße maßgebend für die Höhenbestimmung.

### **3.1.4 Immissionen/Emissionen**

Die vorgelegte Planung (2. Erweiterung) wurde bereits im vorangegangenen Erweiterungsverfahren schalltechnisch bewertet. Hierbei wurde eine Flächenkontingentierung für das gesamte „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ einschließlich der zukünftig geplanten Erweiterungen (um mögliche ca. 15,6 ha.) vorgenommen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair Nr. 4088.5/2013-AS vom 23.05.2013 wurden die Emissionskontingente unter Berücksichtigung eines Bestandschutzes für bereits vergebene Betriebsansiedelungsflächen wie folgt neu festgesetzt:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

**Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen TF 1 - TF 10**

**(nur Bereich 1. Änderung und Erweiterung um 15,6 ha)**

Name	LEK Tag	LEK Nacht
TF 1	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 2	65 dB(A)	40 dB(A)
TF 3	63 dB(A)	37 dB(A)
TF 4	61 dB(A)	37 dB(A)
TF 5	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 6	66 dB(A)	47 dB(A)
TF 7	66 dB(A)	46 dB(A)
TF 8	65 dB(A)	46 dB(A)
TF 9	62 dB(A)	41 dB(A)
TF 10	62 dB(A)	41 dB(A)

teilweise spätere Erweiterung  
spätere Erweiterung

**Tabelle 2: Emissionskontingente der Teilflächen TF V1 - TF V7 (Bestand)**

Name	LEK Tag	LEK Nacht
TF V1	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V2	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V3	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V4	65 dB(A)	38 dB(A)
TF V5	63 dB(A)	36 dB(A)
TF V6	66 dB(A)	38 dB(A)
TF V7	66 dB(A)	38 dB(A)

Für die kontingentierte Flächen "1. Änderung und Erweiterung" (nur TF 1 - TF 10) erhöhen sich die Emissionskontingente  $LEK$  für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

**Tabelle 3: Maßgebliche Immissionspunkte und Zusatzkontingent für die Teilflächen TF 1 - TF 10 (Bereich 1. Änderung und Erweiterung)**

Sektor mit maßgeblichem Immissionspunkt		Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
5	IO 01 (WA) IO Fl.-Nr. 682/9 (WA)	6	7
6	IO 02 (WA)	5	0
8	IO 3 (AU) Immi 2 GI FNP (GI)	3	18
9	IO 4 (WA)	3	5
10	IO 5 (WA)	3	10
3	IO 6 (WA) IO 768/11 (WA)	0	0
11	IO 7 (WA) Immi 1 GI FNP (GI)	3	15
12	IO Fl.-Nr. 1050 (AU)	3	7
1	IO Kettnitzmühle (AU)	7	12
4	IO Fl.-Nr. 785 (Betriebsleiter, GE) IO Fl.-Nr. 716/3 (WA)	3	7
7	IO Fl.-Nr. 1787/1 (Betriebsleiter, GE) IO Fa. Conrad (Büro-Tag, SO)	7	11
2	Fl.-Nr. 778 (WA)	1	1

Für die kontingentierten Flächen "TF V1 – TF V7" (Vergebene Flächen im Bereich „Bestand GI West BA 4“) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

**Tabelle 4: Zusatzkontingent für die Teilflächen TF V1 - TF V7 (= "Vergebene Flächen" im GI West BA 4)**

Sektor mit maßgeblichem Immissionspunkt		Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	IO 01 (WA)	6	15
B	IO 02 (WA)	5	7
E	IO 3 (AU)	16	26
F	IO 4 (WA)	10	13
G	IO 5 (WA)	10	18
H	IO 7 (WA)	12	22
I	IO Fl.-Nr. 1050 (AU)	5	16
K	IO Kettnitzmühle (AU)	6	17
L	IO Fl.-Nr. 785 (Betriebsleiter, GE)	2	13
C	IO FL.-Nr. 1787/1 (Betriebsleiter, GE)	8	19
D	IO Fa. Conrad (Büro, SO)	7	19

Für beide Teilflächengruppen gilt:

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für

Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$  zu ersetzen ist.

- Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm: 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{ik}$  einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der als Industriegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.
- Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- Für zur Tagzeit (6-22 Uhr) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109; 1989-11 (z.B. Büro-, Besprechungs- oder Schulungsräume) ist der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm (v.a. Gewerbe- und Verkehrslärm) nach Maßgabe der vorgenannten Norm nachweislich sicherzustellen.  
Es wird empfohlen, in stark Lärm beaufschlagten Bereichen die schutzbedürftigen Räume mit ausreichend bemessenen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung über die Fenster entbehrlich ist.
- Mit den Anträgen auf Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist vom Träger des jeweiligen Vorhabens ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, mit dem die Einhaltung der vorstehenden Schallschutzanforderungen belegt wird.

Auf die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung des Marktes Wernberg-Köblitz und der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf verzichtet werden. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund von Art und Größe des geplanten Vorhabens auch ohne detaillierten rechnerischen Nachweis abgeschätzt werden kann, dass die vorstehenden Festsetzungen zum Schallschutz eingehalten werden.



Hinweis:

- Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Für den Bebauungsplan (einschließlich 1. und 2. Erweiterung) wurde die schalltechnische Untersuchung 4088.5/2013-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 23.05.2013 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu können.

Zur Tagzeit ist die gewerbliche Nutzung aufgrund der Vorbelastung teilweise eingeschränkt. In der Nachtzeit ist die Nutzung aufgrund bestehender gewerblicher Nutzungen (im WA im Nordwesten Ausschöpfung durch bereits bestehende SO/GE/GI-Gebiete) weitergehend eingeschränkt. Bei Bauvorhaben müssen daher bereits im Planungsstadium schalltechnische Belange berücksichtigt werden.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Bundesstraße B 14 und der Autobahn BAB A 93 Weiden i.d.OPf. – Regensburg geräuschbelastet. Die Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm Gewerbegebiete und Industriegebiete tags/nachts sind Anlage 4.1 (Tag) und Anlage 4.2 (Nacht) der schalltechnischen Untersuchung 4088.5/2013-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 23.05.2013 zu entnehmen.

#### **4. 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“**

Um zukünftig den Bedarf an Grundstücken für Großinvestoren decken zu können, hat der Markt Wernberg-Köblitz den bestehenden Bebauungsplan „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ in einem ersten Schritt um ca. 4 ha zu erweitern.

Nunmehr soll eine 2. Erweiterungsstufe um zusätzliche 7,6 ha umgesetzt werden.

Die in der bestehenden Ausweisung noch verfügbaren Flächen sind ein solches Vorhaben nicht geeignet.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. Fl.-Nr. 1018 (Gemarkung Saltendorf), 576, 576/5, 576/6 und 577 (jeweils Gemarkung Oberköblitz), mit einer Bruttobaufläche von 7,6 ha.

##### **4.1. Flächennutzungsplan (FNP)**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom 30. Juni 2014 genehmigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als 2. Änderung und Erweiterung des seit 12.06.2012 rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“, zuletzt geändert mit der Bekanntmachung der 1. Änderung und Erweiterung, rechtskräftig seit 08.10.2013, da die Erweiterungsfläche direkt südwestlich an das GI BA 4 anschließt und über keine eigenen Erschließungseinrichtungen verfügt. Es wird ausschließlich über die Erschließungseinrichtungen des GI BA 4 ver- und entsorgt.

##### **4.2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**

Der Großteil der 2. Erweiterung des GI-Gebietes liegt in der Gemarkung Oberköblitz, eine Teilfläche von 18.223 m<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 1018) in der Gemarkung Saltendorf. Es umfasst eine Brutto-Baufläche von ca. 7,6 ha. Bei einer GRZ von 0,8 beträgt die maximale Netto-Baufläche ca. 6,1 ha.

Die geplante 2. Erweiterung des Industriegebietes fügt sich unmittelbar nordwestlich an das bestehende „Industriegebiet BA 4“ an. Im Südwesten und im Südosten wird sie von land- und forstwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Brutto-Baufläche</b> (gesamter Geltungsbereich und innere Ausgleichsfläche)	ca. 76.000 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbeflächen netto</b> (Überbaubare Gewerbeflächen + Grünflächen etc. gewerblich)	ca. 61.000 m <sup>2</sup>

Gegenwärtig wird die Fläche überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die Verteilung der einzelnen Flächen wird im Umweltbericht genauer dargestellt.

Der Bereich der geplanten Industriegebietserweiterung ist nach Norden bzw. Nordwesten geneigt und liegt auf einer Höhe zwischen 396 m ü. NN im Süden und 388 m ü. NN im Norden.

#### **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Erschließung**

Die Erweiterungsfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ als Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO - Baugrundstücke für Industriegebiete - ausgewiesen.

Die Erweiterungsfläche stellt ausschließlich eine Flächenerweiterung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4 südlich der Bgm.-Birkmüller-Straße ausgewiesenen Industriefläche dar. Die Erweiterungsfläche verfügt über keine eigenen Erschließungseinrichtungen, sondern wird ausschließlich über die Erschließungseinrichtungen (Straßen, Kanäle, Wasserleitung etc.) des GI BA 4 ver- und entsorgt.

Die Festsetzungen, Hinweise durch Text und Begründungen (siehe Anlage\*) für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ gelten auch für die gegenständliche Erweiterungsfläche mit folgender Abweichung/Ergänzung:

Für die Erweiterungsfläche ist im Zusammenhang mit der bereits südlich der Bgm.-Birkmüller-Straße ausgewiesenen Industriefläche ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit dem Markt Wernberg-Köblitz abzustimmen und unter

Zugrundelegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

\* Hinweis: Die Endfassung der Begründung vom 15.05.2012 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4“ sowie die Endfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Wernberg-Köblitz BA 4, 1. Erweiterung vom 08.10.2013 sind aus Gründen der Vollständigkeit mit jeweils eingetragenen gegenständlichem Änderungsvermerk Bestandteil dieser 2. Änderung.

## **5. Grünordnung und naturschutzfachliche Belange**

(Landschaftsarchitekt Gottfried Blank, Pfreimd)

### **5.1. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen:**

#### **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Angesichts der umfassenden Beanspruchung des Schutzguts Boden ist es erforderlich, die Grundsätze des Bodenschutzes umzusetzen. Überall wo dies möglich ist, soll der gewachsene Bodenaufbau erhalten werden. Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind, soweit möglich, zu vermeiden.

Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von Abständen zu Fahrbahnen dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Durch die Festsetzung eines Grünflächenanteils und eines flächenbezogenen Baumanteils soll in erheblichem Maße zur Durchgrünung des Industriegebiets beigetragen werden.

Um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Zuge der Einzelgenehmigung von Vorhaben sicherzustellen, sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen (unter Angabe der Pflanzenarten und -qualitäten, Befestigungsarten etc.)

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich größerer Stellplatzflächen soll dem häufig monotonen Erscheinungsbild solcher Stellplatzbereiche entgegengewirkt werden.

Die Begrünung von größeren Wand- und Dachflächen wird, um die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung zu minimieren, empfohlen.

#### **Besondere grünordnerische Festsetzungen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen**

Das im Zuge der Baugebieterschließung entstehende Grün erfüllt eine Reihe von Funktionen:

- Sicherung eines ortsgestalterisch und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils innerhalb des Industriegebiets
- visuelle Einbindung des Straßenkörpers und der technischen Bauwerke in das Orts-

und Landschaftsbild

- Abschirmung gegenüber störungsempfindlichen Nutzungsformen und Strukturen
- Verbesserung des Mikroklimas, Beitrag zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der typischen Faktoren des Stadtklimas
- Rückhalte- bzw. Versickerungsfläche für Oberflächenwasser
- Beitrag zur Lärm- und v.a. Staub- und Schadstofffilterung
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere
- Verminderung des Barriere-Effekts hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren.

Aufgrund der weiterhin gegebenen Einbindung in Waldbestände ist die Festsetzung einer lagemäßig verbindlichen Randeingrünung an der West- und Südseite der Industriegebietserweiterung (zur freien Landschaft) nicht erforderlich. Dementsprechend werden für den Erweiterungsbereich, da es sich praktisch ausschließlich um private Grünflächen handelt, lediglich flächenbezogene Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

Nach der naturschutzrechtlichen Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 43.273 m<sup>2</sup>. Die auf den Grundstücken durchzuführenden Maßnahmen sind in den grünordnerischen Festsetzungen im Einzelnen beschrieben (siehe nachfolgende Ausführungen). Die Maßnahmen lassen sich wie folgt begründen (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe grünordnerische Festsetzungen)

Nr. 1: Flur-Nr. 1102/1107/1109, Gemarkung Oberköblitz (4.715 m<sup>2</sup>)

Bei den im Wesentlichen bereits für die 1. Änderung und Erweiterung herangezogenen Flächen ist noch eine restliche Fläche von 4.715 m<sup>2</sup> anrechenbar, die für die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung herangezogen wird.

Nr. 2: Flur-Nr. 709/2 und 702 der Gemarkung Oberköblitz (17.680 m<sup>2</sup> und 8.069 m<sup>2</sup>)

Die Grundstücke liegen östlich der Autobahn A 93, südlich der Bundesstraße B 14, im Bereich der Ausfahrt Wernberg-Köblitz.

Ein Teil der Flur-Nr. 709/2 wurde in der jüngsten Vergangenheit für die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen beansprucht. Dieser Bereich wurde aus der Ausgleichs-/Ersatzfläche ausgegrenzt. Das Grundstück wird als

Grünland intensiv genutzt, an einer Stelle steht eine Kirsche. Die unmittelbar angrenzende Flur-Nr. 702 ist Acker.

Ziel ist der Aufbau eines breiten Feldgehölzes zur Autobahn A 93 hin, womit u.a. auch eine erhebliche Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht werden kann. Auch auf den übrigen Kompensationsflächen soll eine differenzierte Strukturanreicherung sowie darüber hinaus eine Extensivierung der Flächen umgesetzt werden.

Nr. 3: Flur-Nr. 389, Gemarkung Neunaigen und 679 der Gemarkung Kemnath am Buchberg (Maßnahmenfläche 5.010 m<sup>2</sup> und 5.175 m<sup>2</sup>)

Die beiden Grundstücke wurden durch den Markt Wernberg-Köblitz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Zweck der Durchführung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erworben. Auf Flur-Nr. 679 ist eine Teilfläche mit Gehölzen bestockt. Diese wird nicht als Ausgleichs-/Ersatzfläche angesetzt.

Wenngleich eine Teilfläche der Flur-Nr. 389 der Gemarkung Neunaigen in der Biotopkartierung erfasst wurde und der Maßnahmenbereich bereits eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit aufweist, soll die gesamte Maßnahmenfläche mit Faktor 1,0 als Ausgleichsfläche angerechnet werden, da in dem bachnahen Bereich des Feistenbachs vergleichsweise stark aufwertende Maßnahmen durchgeführt werden können. Der Feistenbach ist im Gebiet stark eingetieft und weist sehr steile Ufer auf, so dass die geplante Uferabflachung oberhalb der Mittelwasserlinie eine erhebliche Aufwertung mit sich bringt. Da die Maßnahmen oberhalb der Mittelwasserlinie durchgeführt werden, sind diese als Unterhaltungsmaßnahme anzusehen. Die Wiesenflächen liegen derzeit vollständig brach. Neben den Feuchtezeigern wie Rohrglanzgras, Waldsimse, Gilbweiderich, Großseggen u.a. kommen Störungszeiger wie Hohlzahn und v.a. Brennessel sehr stark vor. Eine regelmäßige Mahd bzw. Pflege lässt die Entwicklung hochwertigen Feuchtgrünlandes erwarten. Mit der Anlage von Amphibienlaichgewässern kann eine wichtige Zusatzstruktur geschaffen werden, da naturnahe Stillgewässer im Feistenbachtal praktisch fehlen (nur intensiv genutzte Fischteiche ausgeprägt!).

Nr. 4: Flur-Nr. 111 der Gemarkung Glaubendorf  
(Maßnahmenfläche gesamt 5.374 m<sup>2</sup>, 2.594 m<sup>2</sup> für vorliegendes Eingriffsvorhaben angesetzt)

Die Fläche wurde früher als Deponie oder zur Auffüllung genutzt. Mittlerweile wird die Fläche seit Jahren als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der Ostseite grenzt der Oberlauf des Glaubenbachs an, der aufgrund der vorangegangenen Auffüllung auf der Kompensationsfläche einige Meter tiefer liegt. An der Nordseite existiert eine Geländekante zum ursprünglichen Geländeniveau (Talbereich).

Durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen soll eine Strukturanreicherung und Extensivierung des Wiesenbestandes erreicht werden.

### **Ausgleich der Waldflächenverluste**

Durch die vorliegend geplante Ausweisung wird eine Waldfläche von insgesamt ca. 4 ha beansprucht. Mit den vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen kann keine Waldneubegründung erreicht werden. Aus der Sicht der Gemeinde ist der Waldflächenverlust im vorliegenden Fall hinnehmbar, da keine besonderen Waldfunktionen betroffen sein dürften.

Es werden aber Hecken- und Feldgehölz-Pflanzungen durchgeführt, die ebenfalls z.T. die allgemeinen Wohlfahrtswirkungen von Waldflächen erfüllen können, wenngleich sie keinen Wald im Sinne des Bay. Waldgesetzes darstellen.



## **6. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

(Landschaftsarchitekt Gottfried Blank, Pfreimd)

### **6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen:**

#### **6.1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens**

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern oder anderweitig außerhalb des Industriegebiets sinnvoll zu verwerten.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im geplanten Industriegebiet gilt dies insbesondere für größere Grünflächen, vor allem in den Randbereichen der Parzellen, soweit nicht projektbedingt Geländeänderungen erforderlich sind.

#### **6.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, sind zu beachten.

### **6.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit**

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der Verkehrsgrünflächen der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum außer bei den Hauptausfahrten auf die übergeordneten Erschließungsstraßen auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

### **6.1.4 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

### **6.1.5 Grünflächenanteil**

Auf den privaten Grundstückspartellen sind mindestens 15 % der privaten Grundstücksfläche als Grünflächen auszubilden. Mindestens 5 % der privaten Grundstücksflächen, also mindestens 1/3 der privaten Grünfläche, ist mit Gehölzen oder ausdauernden Stauden zu bepflanzen. Zulässig bei den Gehölzpflanzungen sind auch Kleingehölze, soweit nicht für bestimmte Bereiche gesonderte Regelungen zur Gehölzartenauswahl getroffen werden.

### **6.1.6 Baumanteil**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

### **6.1.7 Freiflächengestaltungspläne**

Zum Nachweis der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie zur Darstellung der Flächenbefestigung sind für alle Grundstückspartellen

Freilächengestaltungspläne als Bestandteil des Bauantrags vorzulegen, in denen detaillierte Angaben zu den Pflanzenarten und -qualitäten sowie den sonstigen, die Freiflächen betreffenden Festsetzungen enthalten sein müssen.

### **6.1.8 Begrünung und Befestigung von Stellplätzen**

Im Bereich von größeren PKW-Stellplätzen auf privaten Flächen ist pro 15 Stellplätze 1 Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Bäume können bei der grünordnerischen Festsetzung zum Baumanteil angerechnet werden.

Die Stellplätze sind durch Grünstreifen zu gliedern (alle max. 20 Stellplätze). Auch Doppelreihen sind durch mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu gliedern.

### **6.1.9 Begrünung von Wand- und Dachflächen**

Die Begrünung größerer Fassaden ohne Öffnungen wird empfohlen. Ebenfalls empfohlen wird die Begrünung von Flachdächern, sofern nicht eine Nutzung der Sonnenenergie erfolgt (Sonnenkollektoren, Photovoltaik).

## **6.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen:**

### **6.2.1 Allgemeines**

Im Industriegebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen sind sukzessive mit der Erschließung und Bebauung des Industriegebiets durchzuführen.

## 6.2.2 Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Bei den planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen und den Pflanzungen im Bereich der der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind die heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu verwenden, die auch bei allen sonstigen Pflanzungen im Baugebiet empfohlen werden:

### Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

### Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Empfohlen für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen werden außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten.

### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

- als Hochstamm in Einzelstellung: H 3 x v. 14-16
- in geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister: Hei 2 x v.o.B. 100 - 150
- Obstbäume: H ab 8 cm
- Sträucher: Str. 2 x v. 60 – 100

### **6.2.3 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**

#### **6.2.3.1 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1102/1107/1109 der Gemarkung Oberköblitz (Nr. 1) restliche anrechenbare Maßnahmenfläche: 4.715 m<sup>2</sup>**

Die Ausgleichs-/Ersatzfläche wurde überwiegend bereits für die 1. Erweiterung des Industriegebiets als naturschutzrechtliche Kompensation herangezogen. Eine restliche Fläche von 4.715 m<sup>2</sup> wurde für die 1. Änderung und Erweiterung nicht benötigt und soll bei der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung als Ausgleich/Ersatz herangezogen werden.

Folgende Maßnahmen sind auf der gesamten Kompensationsfläche durchzuführen:

- Anlage flacher Mulden bis 60 cm unter Gelände, Abtransport des Aushubmaterials von der Fläche und sinnvolle externe Verwertung, insbesondere des Oberbodens; Vegetationsentwicklung durch Sukzession oder Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung (Feuchtstandorte!) unter Verwendung autochthonen Saatguts; die Mulden sind wie die übrigen Wiesenbereiche zu mähen (s.u.)
- Pflanzung von Kopfweiden (Setzstangen) an der Nord- und Westseite der Flur-Nr. 1102
- Abtrag des Oberbodens im Bereich der Flur-Nr. 1102 mit Abtransport und sinnvoller externer Verwertung; Vegetationsentwicklung durch Einsaat einer

standortangepassten Wiesenmischung (Feuchtstandorte mager) unter Verwendung autochthonen Saatguts; die Bodenabtragsbereiche sind wie die übrigen Wiesenbereiche zu mähen (s.u.)

- Anlage von Amphibienlaichgewässern bis 1,20 m Tiefe, Entfernung des Aushubmaterials von der Fläche und sinnvolle externe Verwertung; vollständiger Verzicht auf Einsaaten
- Extensivierung des Wiesenbestandes und extensive Grünlandnutzung im Bereich der Mulde, Bodenabtragsbereiche und sonstigen Flächen; vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; maximal 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung; regelmäßige Pflege erforderlich

Gegebenenfalls sind auf den Flächen zur weiteren Förderung des Entwicklungspotenzials zusätzliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden durchzuführen.

#### **6.2.3.2 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 709/2 und 702 der Gemarkung Oberköblitz (Maßnahmenfläche 17.680 m<sup>2</sup> und 8.069 m<sup>2</sup>, Nr. 2, gesamt 25.749 m<sup>2</sup>)**

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung größerer Feldgehölze unter Berücksichtigung von Sukzessionsflächen entlang der Westseite der Flur-Nr. 709/2
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten sowie von Heckenabschnitten gemäß der Plandarstellung
- in den Randbereichen Entwicklung von Krautsäumen, Pflege in mehrjährigem Abstand zur Offenhaltung
- Extensivierung des Grünlandes durch vollständigen Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung; regelmäßige Pflege erforderlich

- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland; vollständiger Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung; regelmäßige Pflege erforderlich

### **6.2.3.3 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 389 der Gemarkung Neunaigen und Nr. 679 der Gemarkung Kemnath a. Buchberg (Maßnahmenfläche 5.040 m<sup>2</sup> und 5.175 m<sup>2</sup>, gesamt 10.215 m<sup>2</sup>, Nr. 3)**

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Uferabflachung im Bereich des Feistenbachs, dadurch Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung der Standortbedingungen für Fließgewässerbegleitvegetation (derzeit sehr steile Ufer, siehe Regelschnitt auf dem Lageplan); Einsaat mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für Feuchtstandorte; unterschiedliche Neigungen und Mikrohabitatbedingungen; Abfuhr des Bodenmaterials von der Fläche oder Einbau in höhergelegenen Randbereichen
- Anlage von Amphibienlaichgewässern mit 1,20 m Tiefe; Ausbildung flacher Ufer
- Abtrag des Oberbodens in bachnahen Teilbereichen zur Erhöhung der Standortfeuchte und der Strukturvielfalt
- 2-malige Mahd der gesamten brachgefallenen Flächen, 1. Mahd nicht vor 15.06. des Jahres; vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, Abfuhr des Mähguts; in Abhängigkeit von der Bestandsentwicklung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine einmalige Herbstmahd zulässig

### **6.2.3.4 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 111 der Gemarkung Glaubendorf (Maßnahmenfläche gesamt 5.374 m<sup>2</sup>, Ansatz einer Teilfläche von 2.594 m<sup>2</sup>, übrige Fläche kann für zukünftige Eingriffsvorhaben herangezogen werden)**

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung von Laubbäumen (Bäume I. Wuchsordnung) an der Westseite entlang der Straße und am Südrand des Grundstücks

- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten auf der Fläche
- Extensivierung des Grünlandes durch vollständigen Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung; regelmäßige Pflege erforderlich

Bei allen Pflanzungen auf den Ausgleichs-/Ersatzflächen ist folgendes zwingend zu beachten:

- es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu verwenden (unter Verwendung autochthonem Pflanzenmaterials)
- bei den Hecken- und Feldgehölzpflanzungen gelten folgende Pflanzabstände:

1,0 - 1,5 m x 1,0 - 1,5 m

Pflanzqualität:

Str. 2 x v. o.B. 60-100

Hei. 2 x v. o.B. 100-150