

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet

„Birkteichwiesen 1“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Stadt Mitterteich

Erster Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12

95666 Mitterteich

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Fassung: 26.07.2021, redaktionell ergänzt mit Beschluss vom 07.03.2022

1. Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im **GE** ist zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,0 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

1.3 Höhenlage

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe im GE beträgt max. 0,5 m über dem hergestellten Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Fahrbahnoberkante in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend offene Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.4.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

1.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Bei Nebenanlagen nach § 14. Abs. 1 BauNVO sind Anlagen zur Biogaserzeugung nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Nicht zulässig sind hierbei Anlagen zur Biogaserzeugung.

1.6 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Stellplätze sind neben der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.7.2 Ein- und Ausfahrtbereich

Ein- und Ausfahrtbereiche sind nur in den gem. Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bereich zulässig.

1.8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren Dachbegrünung nach Festsetzung Ziff. 1.9.2 zugelassen werden.

1.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.9.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Dachneigungen, Wand- und First-/Gebäudehöhen zulässig:

Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 28°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **8,0 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m** festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 24°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **8,0 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,5 m für ein versetztes Pultdach** und **10,5 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5°

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe [Wandhöhe] (GH_{max}), gemessen zwischen der EFOK und dem oberen Dachabschluss (Attika), von **8,0 m** festgesetzt.

Nebenbaukörper können mit anderer Dachneigung als die Hauptbaukörper ausgeführt werden. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortgängen, zulässig. Dabei sind nur liegende und dachneigungsparallele Anlagen zulässig.

1.9.2 Dachausbildung

Sofern anstelle von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren nach Festsetzung Ziff. 1.8 Dachbegrünung zugelassen wird, sind Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.3 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal 1 Werbepylon zulässig.

Der Werbepylon ist nur mit einer max. Gesamthöhe von 9 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Es sind Werbetafeln mit einer max. Flächengröße von jeweils 15 m² in einer maximalen Gesamthöhe von 5 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einem maximalen Anteil von 25% der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb des Firstes/Attika zulässig.

Im Geltungsbereich sind Leuchtreklamen mit Blink-, Neon- und Wechsellicht unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 5 Fahnenmasten zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen gemäß § 33 Abs. 1 Satz 3 StVO, die die Verkehrsteilnehmer auf der östlich an den Geltungsbereich anschließenden Staatsstraße gefährden, ablenken oder belästigen. Nicht zulässig sind in diesem Zusammenhang die Werbeinhalte Telefonnummern, Internetadressen, Bilder, Preisangaben oder in kurzen Abständen wechselnde Werbeinformationen.

1.9.4 Versorgungsleitungen

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

1.9.5 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb des Geltungsbereiches im Bebauungsplan sind Schranken im Zufahrtsbereich zulässig.

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune ohne Sockel in einer Höhe von max. 1,5 m über hergestelltem Gelände zulässig. Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über hergestelltem Gelände liegen.

Eine zwingende Einfriedung wird nicht festgesetzt.

Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:1,5 zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter, soweit erforderlich, zulässig. Vor die Stützmauern sind je 2 Gehölzen der Pflanzliste Sträucher je laufenden Meter zu pflanzen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

1.10.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen, festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

1.10.2 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Schutzgutes Tiere (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beleuchtungen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

1.10.3 Mindestbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. Pflanzenlisten der Hinweise zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (aus Stellplätzen oder Planzeichnung) können hierauf angerechnet werden.

Pro 10 oberirdischer PKW–Stellplätze ist im Gewerbegebiet ein Laubbaum 1. Wuchsordnung auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß Pflanzliste der Hinweise zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang. Die planlich festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in aktueller Fassung sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich der Stellplätze verbindlich einzuhalten, insbesondere in Bezug auf den durchwurzelbaren Raum.

1.10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Aufwertung nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth bis spätestens nach erfolgtem Eingriff innerhalb des Gewerbegebiets vorzunehmen.

Der Eingriff gilt als erfolgt, sobald sich die Gebäude und baulichen Anlagen in einem nutzbaren bzw. bezugsfertigen Zustand befinden.

Gemäß Planzeichnung (Teil A) werden im Geltungsbereich 1.684 m² als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind folgende Pflanz-, Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

1. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf der festgesetzten Fläche eine 3-reihige freiwachsende gebuchtete Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Die Hecke ist entlang der Straße (St 2169), im Osten der Ausgleichs-/Ersatzfläche anzulegen. Es sind mind. 7 verschiedene Gehölzarten gem. Gehölzliste der Pflanzliste 2 – Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

2. Nicht bepflanzte Bereiche sind als standortgerechter Krautsaum über eine Ansaat (Initialansaat durch Heudruschsaat, Heumulchsaat, Heublumensaat oder Ökotypensaat) zu entwickeln und zu pflegen.
3. Es sind 2 mähbare Feuchtmulden, mit je einer Fläche von ca. 50 – 60 m² und einer Tiefe von ca. 30 cm anzulegen.
4. In den ersten 5 Jahren ist eine 2x Mahd/Jahr erforderlich, 1. Mahd ab 15. Juni und 2. Mahd ab Mitte August. Ab dem 6. Jahr: 1x Mahd ab 15. Juli. Mahd nur mit Balkenmäher, kein Mulchen, jährlich wechselnder Altgrasstreifen auf mindestens 10 % der Fläche (über den Winter stehen lassen und erst im darauffolgenden Jahr mähen), das Mähgut ist zu entfernen und abzutransportieren.
5. Ein Entwässerungsgraben in der jeweiligen privaten Grünfläche ist zulässig.
6. Es sind 5 Strukturanreicherungen à 4 m³ durch: Stein-, Kies-, Sand-, Ast- oder Totholzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme an den südlichen Randflächen einzubringen. Diese sind in Richtung Süden auszurichten.
7. Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung.
8. Eine dauerhafte Einfriedung ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz am Außenrand durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun.

Die übrigen Ausgleichsflächen mit 1.987 m² können von der Ökokontofläche der Stadt Mitterteich auf der Flur Nummer 713, der Gemarkung Mähring abgebucht werden.

1.10.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Fremdländische Gehölze

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

2.1 Sonstige Hinweise

Pflanzenliste 1:

Pflanzenliste Bäume I. und II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualitäten:

Als straßenbegleitende Baumreihe: Hochstamm StU mind. 18-20 cm

ansonsten Hochstamm StU mind. 16-18 cm;

innerhalb Heckenpflanzungen als: v. Heister 100-150 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzenliste 2:

Pflanzenliste Sträucher:

Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60-100 cm Höhe.

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose, und weitere Wild-Rosen
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018 November 2006

Zu beachten ist, dass bei der Neupflanzung von Gehölzen auf gebietsheimische, zertifizierte Herkunft zurückgegriffen werden muss (§ 40 Abs. 1 BnatSchG).

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum

Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Tirschenreuth zu stellen.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Kanäle im Trennsystem.

Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial,

das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenfunktionsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bodenfunktionen der Bodentypen sind in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BbodSchG definiert. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Böden,
6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“, erhältlich unter <http://www.lfu.bayern.de/boden/bodenplanung/index.htm>, sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern <http://www.BIS.bayern.de> und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1:25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann (datenstelle@lfu.bayern.de). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung die die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

Bodenmanagement

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, ein Bodenmanagement durchzuführen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Es wird empfohlen. Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen.

(Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten. Falls topographisch möglich, wäre Folgendes denkbar: durch eine gegenüber der Urgeländehöhe erhöht angelegte Erschließung in Verbindung mit einer erhöht angelegten Bauleithöhe entstehen Unterbringungsräume im Baugebiet selbst für den dadurch verringert anfallenden Aushub.)

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Bayernwerk Netz GmbH

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998,, (All-MBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Abstimmung von Feuerlöschhydranten mit dem Wasserversorger (Stadt Mitterteich) erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Entnahme von Löschwasser mit einer Menge von 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz ist für 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

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

Lichtmissionen:

Die Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen im Art. 15 des Bayerische Immissionschutzgesetz (BayImSchG), welches durch das Begleitgesetz „Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz-Versöhnungsgesetz“ vom 24.07.2019 am Gesetz des Volksbegehrens "Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern - Rettet die Bienen!", geändert wurde, sind zu beachten.

Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.

Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z. B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).

Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.

Bei Beleuchtungen im Außenbereich dürfen aus Gründen des Artenschutzes die Strahlen ausschließlich auf den Boden gerichtet sein (keine Abstrahlung in den Himmel). Dies ist bei der Neuanschaffung von Beleuchtungen zu beachten.

Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.