

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

GE „Hofen –

Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet-Hofen I“

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer
Bahnhofstraße 7
92360 Mühlhausen



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 vom 28.06.2021

Inhaltsverzeichnis Begründung

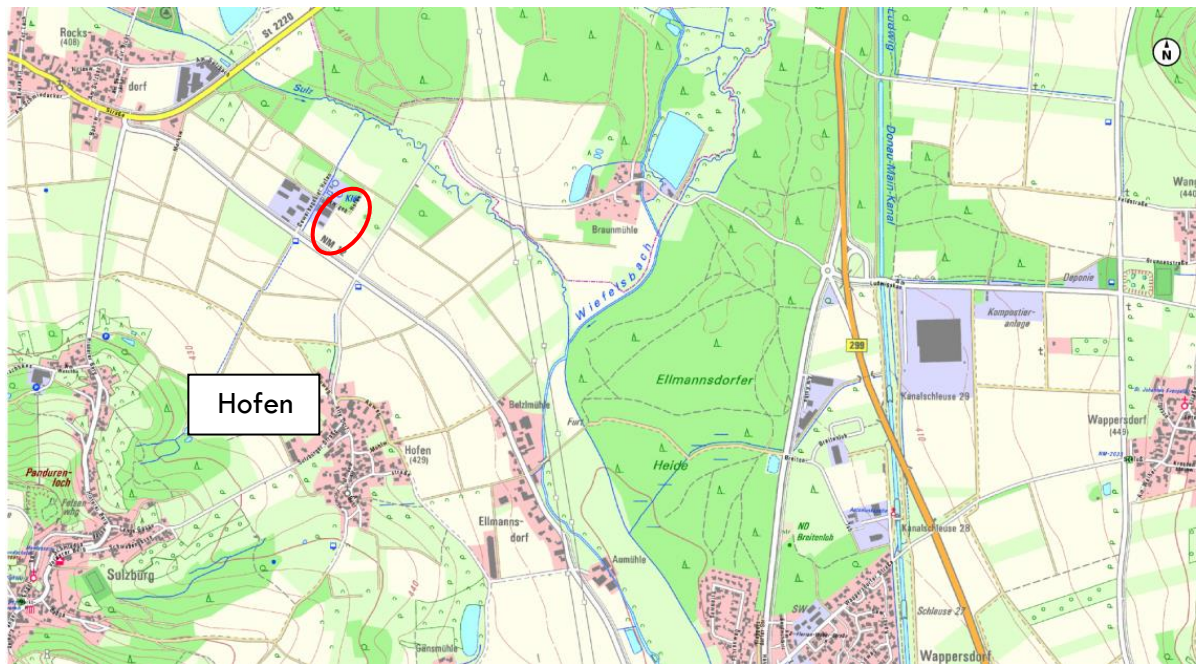
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation.....	4
1.2	Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl	5
1.3	Ziel und Zweck der Planung.....	6
1.4	Konzeptionelle, städtebauliche Entwicklungsziele	6
1.5	Bedarfsdarlegung.....	6
1.6	Planungsalternativen, Vorrang der Innenentwicklung.....	8
1.7	Konzeption und Gestaltungsvorschriften.....	8
1.8	Landes- und Regionalplanung.....	10
1.9	Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklungsgebot.....	12
1.10	Erschließung, Versorgungseinrichtungen	13
	Verkehr	13
	Entwässerung.....	13
	Weitere Sparten	13
	Brand- und Katastrophenschutz	13
1.11	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	14
1.12	Denkmalschutz	14
1.13	Immissionsschutz.....	15
1.14	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	15
1.15	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	15
	1.15.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	16
	1.15.2 Zusammenfassendes Ergebnis	16
1.16	Schutzgebiete.....	16
1.17	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	17
	1.17.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	17
	1.17.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	17
	1.17.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	18
2.	ANLAGE – UMWELTBERICHT	20
2.1	Beschreibung der Planung	20
	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens	20
	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	20
2.2	Zusätzliche Angaben	20
	2.2.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	20
2.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	20
	2.3.1 Schutzgut Mensch	20
	2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
	2.3.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	21
	2.3.4 Schutzgut Wasser	21
	2.3.5 Schutzgut Klima/Luft.....	22
	2.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	22
	2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
	2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
2.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	26
	2.4.1 Schutzgut Mensch	26

2.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
2.4.3	Schutzgut Boden	26
2.4.4	Schutzgut Wasser	27
2.4.5	Schutzgut Klima/Luft.....	27
2.4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.....	27
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	27
2.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.7	Zusätzliche Angaben	28
2.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	28
2.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	28
2.7.3	Abfallerzeugung.....	28
2.7.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt..	28
2.7.5	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	28
2.8	Zusammenfassung	29
3.	Quellenangaben.....	30

Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan im vorliegenden Geltungsbereich vollumfänglich

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets, Ausgangssituation

Die Entwicklungsfläche liegt ca. 600 m nördlich des Ortsteils Hofen, der Gemeinde Mühlhausen im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz.



Lage des Planungsgebietes im Gemeindegebiet Mühlhausen, o. M. Quelle: BayernAtlasplus

Der Erweiterungsbereich, südlich der Kläranlage und nördlich der Kreisstraße NM 12 wird bisher größtenteils als Intensivgrünland genutzt. Die Flächen des bisherigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hofen I“ sind zum Teil bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,2 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Nutzung	Fläche in m ²	in %
Gewerbegebiet (Neu – 1. Änderung u. Erweiterung GE Hofen I)	9.247 m ²	41
Gewerbegebiet (Bestand - Bisheriger BPlan Gewerbegebiet Hofen I)	10.294 m ²	46
Öffentliche Verkehrsflächen (Neu)	2.136 m ²	10
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	773 m ²	3
Gesamt	22.450 m²	100

1.2 Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, im Weiteren: BauGB). Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planungsfläche wurde bisher überwiegend als Intensivgrünland genutzt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung der lokalen Wirtschaft in Mühlhausen sowie die Schaffung/ Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde. Für das Planungsgebiet liegen bereits konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben vor.

Die Gemeinde Mühlhausen beabsichtigt, das bereits bestehende Gewerbegebiet Hofen nach Osten hin zu erweitern. Dies ist im Rahmen einer Bauleitplanung erforderlich, da der zur Erweiterung genutzte Bereich bisher unbeplant ist und Bedarf durch die Anmeldung von Gewerbebetrieben besteht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet erfolgt im Regelverfahren nach BauGB. Es ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3/ 4 BauGB vorgesehen. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich und als Intensivgrünland genutzte Flächen.



Darstellung des Planungsgebietes, Quelle: BayernAtlasPlus

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der vorteilhaften Lage des Planungsgebiets zwischen Mühlhausen und deren Ortsteilen Rocksdorf, Sulzbürg und Hofen sowie der unmittelbaren Anbindung an die Staats- bzw. Bundesstraße im direkten Umfeld, ergibt sich dadurch ein strategisch wertvoller Standort für eine gewerbliche Entwicklung.

Aktuell liegen der Gemeinde Mühlhausen konkrete Anfragen für die gewerbliche Entwicklung vor, die auf den bestehenden Angebotsflächen nicht ausreichend realisiert werden können.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Hofen I“ wird im östlichen Teilbereich vor allem hinsichtlich der Erschließung geändert und durch das derzeit noch unbebaute Grundstück Flur Nr. 1368 erweitert.

Damit das Erweiterungsgrundstück erschlossen werden kann, verläuft die Erschließungsstraße nun entlang der Flurstücke 1370 sowie 1370/2 und wird im Osten des Flurstücks 1369 miteinander verbunden, sodass insgesamt eine ringförmige Erschließung entsteht.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planänderung und Erweiterung das städtebauliche Ziel, die gewerbliche Entwicklung entlang der ohnehin bereits vorbelasteten Flächen (Kläranlage, Kreisstraße, Gewerbe, Landwirtschaft) zu unterstützen, um nachteilige, städtebauliche ökologische Auswirkungen im Gemeindegebiet zu vermeiden.

1.4 Konzeptionelle, städtebauliche Entwicklungsziele

Das städtebauliche Entwicklungskonzept vom 29.11.2010 für die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Mühlhausen beinhaltet eine Prognose mit folgendem Ergebnis:

Berücksichtigt man das verfügbare Potential von ca. 7 ha, wären in den kommenden 15 Jahren ca. 35 ha neue gewerbliche Flächen notwendig. Unter Berücksichtigung einzelner Erweiterungsoptionen bestehender Betriebe wird eine bedarfsorientierte Planung von 30 –40 ha empfohlen. Die Entwicklungsflächen sollten dabei flexibel in Abschnitten an möglichst einem Standort vorbereitet werden.

Für den Gewerbestandort bei Hofen wird im Konzept eine geringfügige Erweiterung Richtung Südosten als Entwicklungsoptionen angegeben. Größere Erweiterungsflächen werden aufgrund der landschaftlichen Lage zu Füßen des Zeugenbergkomplexes als ungünstig bewertet.¹

Weiter soll gemäß Entwicklungskonzept eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden. Die Anforderungen an den Immissionsschutz, der städtebauliche Trennungsgrundsatz hinsichtlich der Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachten.

1.5 Bedarfsdarlegung

Gerade in den vergangenen Jahren ist aufgrund der guten Wirtschaftslage in Deutschland eine deutliche Zunahme im flächenintensiven Sektor des produzierenden Gewerbes erkennbar. Der Bedarf ist dringend und in der Gemeinde dokumentiert, es bestehen mehrere konkrete Anfragen für das Planungsgebiet.

Die statistischen Daten² zeigen eine über Jahre positive Entwicklung sowohl im Sektor der wohnbaulichen Entwicklung als auch der Gewerbeentwicklung. Die Einwohnerzahl hat sich von den Jahren 2012 bis zum Jahr 2019 von 4.563 auf 5.068, somit um 11 Prozent erhöht.

Die Anzahl der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe ist im gleichen Zeitraum von 648 auf 758 um 17 Prozent gestiegen.

¹ Planungsbüro Bernhard Bartsch: städtebauliches Entwicklungskonzept für die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Mühlhausen (beschlossen am 29.11.2010 durch den Gemeinderat Mühlhausen nach Beteiligung des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf. und der Regierung der Oberpfalz), S. 17

² Bayer. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal, 2012 und 2019

Durch die aktive Siedlung Entwicklungspolitik der Gemeinde Mühlhausen, insbesondere auf gewerblichem Sektor konnte das negative Pendlersaldo von 454 auf 331 im siebenjährigen Vergleichszeitraum reduziert werden. Dennoch besteht trotz der landschaftlich attraktiven Wohnlagen im Gemeindegebiet weiterhin eine nicht unerhebliche Zahl von täglichen Auspendlern.

Um die erforderliche Harmonisierung von Wohnen und Arbeiten noch besser zu erreichen, sind weitere, bedarfsorientierte Gewerbeentwicklungen städtebauliches Ziel der Gemeinde und durch die statistisch belegbaren Daten im Gemeindegebiet auch begründet.

Eine bedarfsorientierte gewerbliche Entwicklung auf Ebene der Bauleitplanung lässt sich durch die gebietsübergreifenden Verpflichtungen nicht auf eine einzige Standortgemeinde beschränkt betrachten. Vielmehr ist eine gebietsübergreifende, ergänzende Betrachtungsweise erforderlich.

Im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. ist eine zunehmende Wirtschaftsdynamik festzustellen, die auch (wenngleich etwas abgeschwächt, jedoch spürbar) auch in den weniger zentralen oder an die überörtlichen Verkehrsachsen angebundene Gemeinden zu vermehrten Nachfragen und entsprechendem Bedarf führt.

Beispielhaft können als Beleg hierzu genannt werden:

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IWD) hat im Frühjahr 2018 401 Regionen in Deutschland auf ihren wirtschaftlichen Erfolg getestet.

Dem Bericht zufolge ist „ein wesentlicher Faktor für das Entwicklungspotential die Digitalisierung. Unternehmen, die ihre Produktionsprozesse vernetzen, virtuell abbilden und die Daten intelligent analysieren, haben gegenüber weniger digitalisierten Konkurrenten die besseren Karten und können somit stärker wachsen und mehr Jobs schaffen. Zudem kann die Digitalisierung dazu beitragen, Nachteile ländlicher Regionen im Wettbewerb um knappe Fachkräfte auszugleichen. Essenziell hierfür ist eine leistungsfähige digitale Infrastruktur.“

Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. belegt hierbei den sechsten Platz und ist damit wieder unter den Top Ten in Deutschland.

Laut einem Artikel der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) vom 28.02.2018 gehört der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. bundesweit zu den Globalisierungsgewinnern.

Demnach weist der Landkreis seit 1978 ein Beschäftigungswachstum von 85% auf und belegt damit im bundesweiten Ranking den fünften Platz aller Regionen.

Beim großen Landkreis Ranking 2018 von Focus Money belegt der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. von 381 getesteten Regionen einen hervorragenden 18. Platz und liegt damit an der Spitze aller Landkreise in der Region. Das Bruttoinlandsprodukt wächst mit + 0,54 % stärker als im Bundesdurchschnitt und im Schnitt der Region. Der Landkreis liegt damit auf dem 9. Platz aller untersuchten Landkreise.

Weitergehende Nachweise des Bedarfs für die am Standort Hofen vorgesehene, geringfügige Erweiterungen erübrigen sich, da eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung auch Städtebaupolitik betreiben darf, die auf einen zukünftig zu erwartenden Bedarf ausgerichtet ist. Zudem bestehen für die im Geltungsbereich bisher unbebauten Flächen konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben.

Die Gemeinde hat mit dem Gewerbepark Nord am Hauptort Mühlhausen eine größere, bedarfsgerechte und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechende Gewerbefläche geschaffen. Die östlich des Kanals liegenden, noch unbebauten Flächen sind für die bestehende Firma als Erweiterungsflächen vorbehalten. Westlich des Kanals bestehen noch einige unbebaute Flächen, die jedoch durch bestehende Anfragen bereits vorreserviert sind.

Die noch unbebauten Flächen im Sonder-/Gewerbegebiet Lände West befindet sich im Eigentum einer standortgebundenen Firma und stehen für eine weitere, bedarfsorientierte Entwicklung somit nicht zur Verfügung.

1.6 Planungsalternativen, Vorrang der Innenentwicklung

In der Standortanalyse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Mühlhausen (beschlossen am 29.11.2020 durch den Gemeinderat Mühlhausen nach Beteiligung des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf. und der Regierung der Oberpfalz) wurden entsprechend den landesplanerischen Zielvorgaben

- Vorhandene Gewerbepotentiale in den Siedlungsgebieten erhoben und hinsichtlich Wiedernutzbarmachung oder der Erweiterungsmöglichkeiten untersucht
- Geeignete Siedlungsanbindungen für den Fall geprüft, dass innerhalb der Siedlungsflächen keine ausreichenden Entwicklungspotentiale bestehen
- Eine Zuordnungsprüfung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile unter besonderer Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und des Landschaftsbildes vorgenommen, da keine ausreichenden Anbindungen mit Erweiterung des geeigneten Gebiets möglich waren.

Im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes wurde geprüft, welche gewerblichen Bauflächenentwicklungen im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete möglich sind. Die vorliegende Erweiterungsfläche wurde hierbei bereits als mögliches erweiterungsfähiges Gewerbeentwicklungspotenzial gesehen. Gleichzeitig wurde aber auch genannt, dass sich der vorliegende Planungsbereich nicht für größere Gewerbeflächenentwicklungen eignet, da im Nordwesten das Gelände zunehmend ansteigt und weiter in südöstlicher Richtung ein Naturdenkmal, die Erweiterungsoptionen einschränken.

Die Gemeinde hat mit dem Gewerbepark Nord am Hauptort Mühlhausen eine größere, bedarfsgerechte und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechende Gewerbefläche geschaffen. Die östlich des Kanals liegenden, noch unbebauten Flächen sind für die bestehende Firma als Erweiterungsflächen vorbehalten. Westlich des Kanals bestehen noch einige unbebaute Flächen, die jedoch durch bestehende Anfragen bereits vorreserviert sind.

Die noch unbebauten Flächen im Sonder-/Gewerbegebiet Lände West befindet sich im Eigentum einer standortgebundenen Firma und stehen für eine weitere, bedarfsorientierte Entwicklung somit nicht zur Verfügung.

Die innerörtlichen Entwicklungspotenziale im Gewerbegebiet „Am alten Bahnhof“-„Kreutweg“ sind durch die bestehenden Betriebe belegt und somit nicht verfügbar. Weitere, alternative Innenentwicklungspotentiale bestehen nicht.

Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nicht, da in einem Teilbereich bereits eine Erschließungsstraße begonnen wurde sowie Gewerbebauten vorhanden sind.

Eine Alternative, die Flächen weiter in Richtung Südosten zu erweitern, wurde aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der zu erwartenden, erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht weiter verfolgt.

1.7 Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für den östlichen Planungsbereich eine Stichstraße mit Wende vor. Die Entwicklung der Gewerbebetriebe vor Ort hat ergeben, dass eine ringförmige Erschließung mit einer geringfügigen Arrondierung an der Ostseite den Anforderungen an eine flächensparende Erschließung und den Flächenbedürfnissen der Gewerbebetriebe besser entspricht.



Abb.: bisheriger Bebauungsplan

Um eine flächensparende, optimale Nutzung der ringförmigen Erschließung zu gewährleisten, ist eine geringfügige Erweiterung der Flächen am Ostrand des bisherigen Bebauungsplanes sinnvoll. Dabei soll auch die Fläche, die direkt östlich an die Kläranlage anschließt, in die Bebauung mit einbezogen werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegebietsflächen umfassen im Wesentlichen das Spektrum des § 8 der BauNVO, mit der Ausnahme von eigenständigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie den ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Aufgrund der notwendigen Flexibilität orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der Obergrenze des BauNVO § 17 in Gewerbegebieten mit 0,8.

Innerhalb des Gewerbegebiets ermöglichen die getroffenen Festsetzungen eine weitgehend flexible Ausgestaltung. Bei der Stellung der Gebäude kann die Firstrichtung frei gewählt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäudelängen über 50 m und Gebäude bis max. 10 m Höhe zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung durch Baugrenze) wurden großzügig gewählt, um einen entsprechend flexiblen Bauraum für die Bedürfnisse des Gewerbetreibenden zu schaffen.

Die festgesetzte Mindestbegrünung sowie die Pflanzbindung am östlichen Rand des Geltungsbereichs dienen dazu, das Baugebiet ausreichend in das Ortsbild einzubinden und die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren.

Die bestehenden Erschließungsstraßen werden erweitert und entsprechend am östlichen Rand des Flurstücks 1369 miteinander verbunden, sodass insgesamt eine flächensparende Ringschließung entsteht.

Die bauliche Gestaltung wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offen gelassen. Lediglich die Festsetzung der zulässigen Dachneigung bei Satteldächern soll dazu dienen, landschaftstypische Gebäude an dem vorhandenen, von größeren Siedlungsbereichen abgerückten Standort zu gewährleisten. Die ergänzenden Dachformen des Pultdaches sind in Gewerbegebieten üblich und können somit nach Abwägung nicht ausgeschlossen werden. Die zusätzliche Ergänzung von Flachdächern erfolgt mit dem Ziel, bei dieser Dachform mit ergänzender Begrünung oder Fotovoltaikanlagen auf den Dächern die Belange des Umweltschutzes und des Klimawandels besser zu berücksichtigen.

Vorgaben bei Farben werden nicht vorgesehen auch bei Materialien werden in den Bereich Fassade nicht vorgeschrieben. Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe dient dazu,

unangemessen überhöhte Baukörper zu verhindern, so dass sich die zukünftigen Bauten in das Ortsbild angemessen einfügen.

1.8 Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** liegt Mühlhausen im allgemein ländlichen Raum:

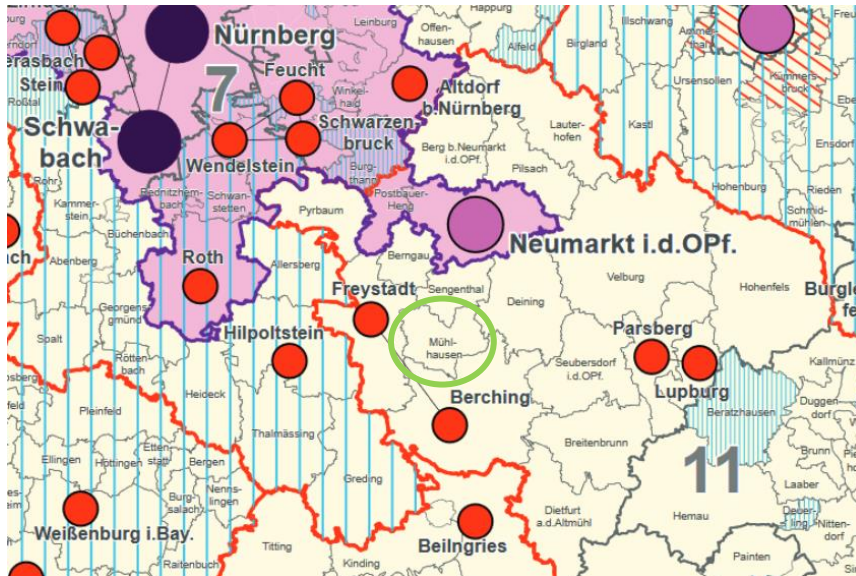


Abb.: aus Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Strukturkarte

Der ländliche Raum soll seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln. Zudem soll die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahrt bleiben und eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Im LEP werden folgende Ziele (Z) bezogen auf die Gemeinde Mühlhausen, formuliert:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Es liegt keine überörtliche raumbedeutsame Planung vor.

3 Siedlungsstruktur

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden

Die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets an der Ostseite entspricht dem Anbindegebot. Zudem ist die Gewerbegebietsänderung für produzierende Gewerbebetriebe vorgesehen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens im direkten Anschluss an gemischt genutzte Siedlungen städtebaulich nicht vertretbar sind. Die Vorliegende Planung entspricht somit auch der genannten Ausnahmen.

Regionalplanerisch ist Mühlhausen als Grundzentrum zu werten. Damit übernimmt die Gemeinde Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Berching im Süden in ca. 7 km und Freystadt im Nordwesten in ca. 8 km weiter Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt in der Oberpfalz in ca. 13 km Entfernung.

Im Regionalplan werden bezüglich der Gemeinde Mühlhausen folgende Ziele formuliert:

IV Gewerbliche Wirtschaft

1 Regionale Wirtschaftsstruktur

1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.

1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

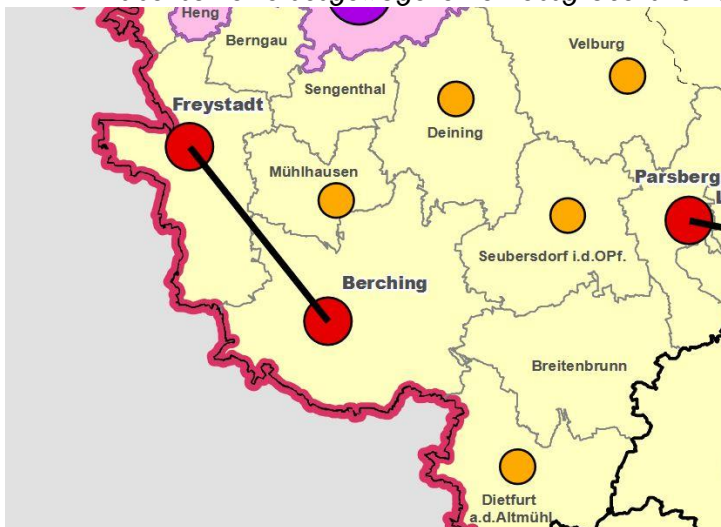


Abb.: aus Regionalplan Region Regensburg, Strukturkarte

An überregionalen Verkehrsanbindungen sind zu nennen:

- Bundesstraße B 299
- Bundeswasserstraße Rhein-Main-Donau-Kanal

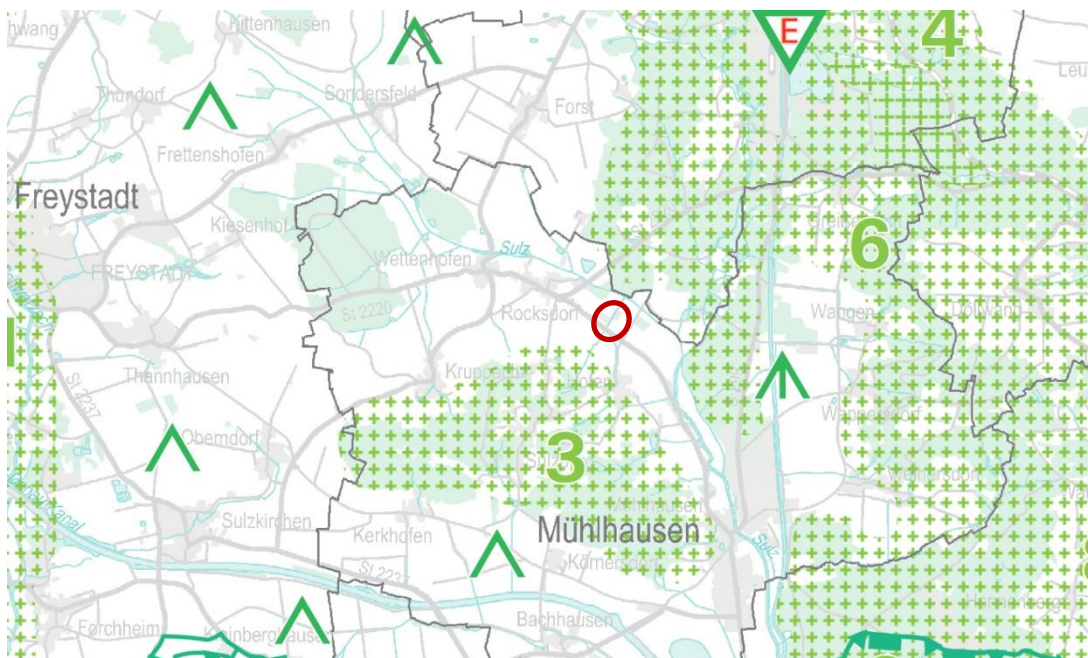
Gewerbliche Bauflächen sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zugeordnet werden. Die Anforderungen an den Immissionsschutz, der städtebauliche Trennungsgrundsatz hinsichtlich der Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachten.

In der Standortanalyse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Mühlhausen (beschlossen am 29.11.2010 durch den Gemeinderat Mühlhausen nach Beteiligung des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf. und der Regierung der Oberpfalz) wurden entsprechend den landesplanerischen Zielvorgaben

- vorhandene Gewerbepotential in den Siedlungsgebieten erhoben und hinsichtlich Wiedernutzbarmachung oder der Erweiterungsmöglichkeiten untersucht
- geeignete Siedlungsanbindungen für den Fall geprüft, dass innerhalb der Siedlungsflächen keine ausreichenden Entwicklungspotentiale bestehen
- eine Zuordnungsprüfung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile unter besonderer Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und des Landschaftsbildes vorgenommen, da keine ausreichenden Anbindungen mit Erweiterung eines geeigneten Gebiets möglich waren.

Die vorliegende Bauleitplanung steht im Einklang mit den bestehenden und den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

Die Planungsflächen sind von nördlicher und südlicher Richtung von landschaftlichen Vorbehaltsgebiet eingegrenzt.



Regionalplan Regensburg, Zielkarte 3 Landschaft und Erholung, o. M.

1.9 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklungsgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 600 m nördlich vom Ortsteil Hofen der Gemeinde Mühlhausen.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich für den gültigen Flächennutzungsplan um eine Änderung und Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche.

Der Geltungsbereich entspricht weitgehend der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine geringfügige, maßstabsbedingte Anpassung an die Grundstücksgrenzen an der Ostgrenze des Gewerbegebiets. Das Entwicklungsgebiet kann noch als erfüllt angesehen werden.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlhausen, mit Kennzeichnung der Lage der vorliegenden Änderungsplanung= rot

1.10 Erschließung, Versorgungseinrichtungen

Verkehr

Das Gewerbegebiet ist über die zwischen Mühlhausen und Rocksorf verlaufende Kreisstraße NM 12 angebunden.

Im Umfeld des Gewerbegebietes befinden sich zudem die Staatsstraße St 2220 sowie die Bundesstraße B299. Somit ist die Planungsfläche an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße NM 12.

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Erschließung über die ringförmige Erschließungsstraße entlang der Flurstücke 1370, 1370/2 sowie im Osten des Flurstücks 1369.

Entwässerung

Die Entwässerung ist über den bestehenden Mischkanal auf dem Flurstück 1370 sichergestellt.

Weitere Sparten

Die **Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene Netz möglich.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehren Mühlhausen und Sulzbürg sind hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Planungsgebiet ausreichend vorbereitet. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Mühlhausen (LF 10, LF 16) ist ca. 3,6 km Fahrstrecke, das Gerätehaus der FF Sulzbürg (TSF) ist ca. 2,1 km Fahrstrecke vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

1.11 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden.

Die angrenzenden und umliegenden Nutzungen sind: Gewerbe, Landwirtschaft sowie eine Kläranlage, diese sind im Rahmen des ortsüblichen bzw. innerhalb der gesetzlichen Vorgaben zu dulden. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen (z.B. beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln)
- Staubmissionen (z.B. bei Abbautätigkeiten in der Tongrube, bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung)
- Lärmmissionen (z.B. bei Abbautätigkeiten, Zu- und Abfahrtsverkehr im Abbaugbiet, beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe)

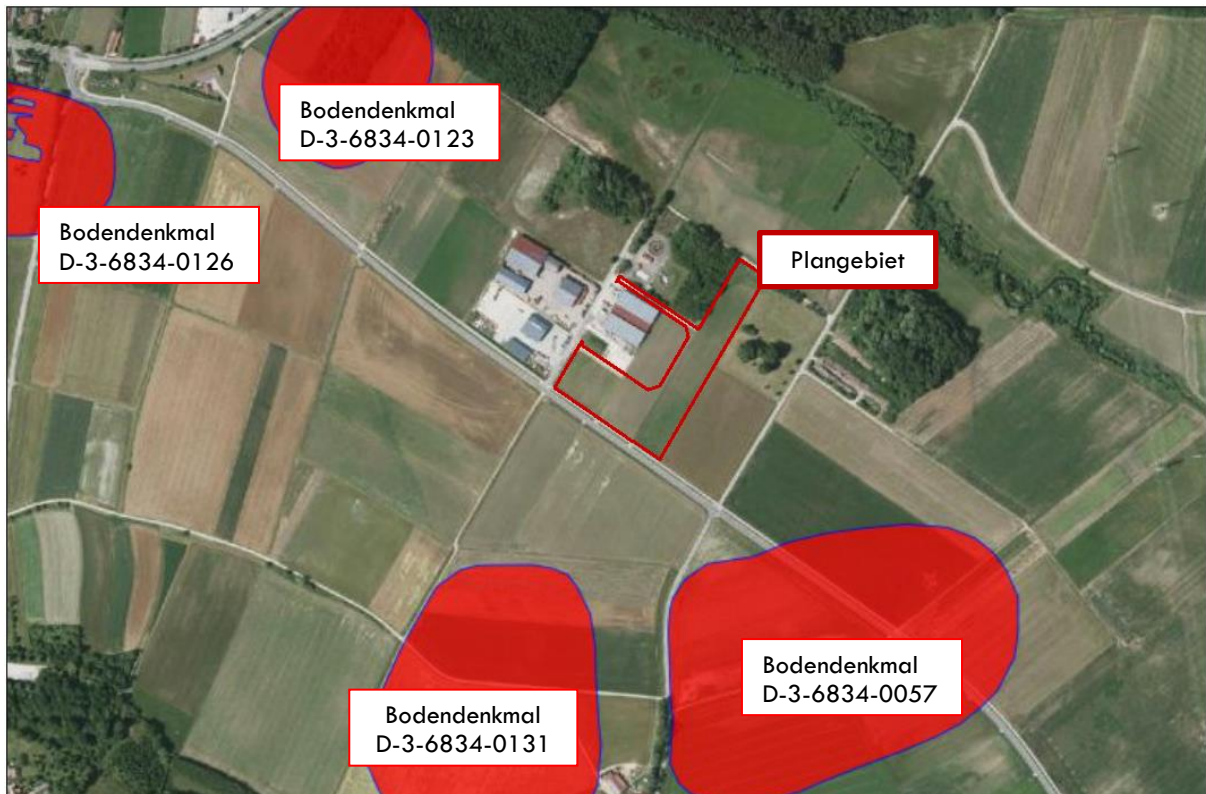
1.12 Denkmalschutz

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im Umfeld sind jedoch folgende Denkmäler vorhanden:

- Bodendenkmäler: D-3-6834-0057, D-3-6834-0131
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- Bodendenkmal: D-3-6834-0123
Siedlungen der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Frühlatènezeit.
- Bodendenkmal: D-3-6834-0126
Siedlung der mittleren Bronzezeit.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.



Lage des Plangebietes in der Denkmalkulisse, Quelle: BayernAtlasPlus

1.13 Immissionsschutz

Aufgrund der relativ großen Entfernung zum nächsten Wohngebiet (ca. 600m), sind keine Auswirkungen durch ausgehende Emissionen vom Planungsgebiet auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen zu erwarten. Das Planungsgebiet wird zudem Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße NM 12 ausgesetzt sein.

1.14 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist unter Kapitel 2 gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird bei Bedarf im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse erlangt werden.

1.15 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neuemarkt“ 6734-371 an. Der nördliche Teil des Flurstücks 1368, Gemarkung Mühlhausen im Geltungsbereich liegt zum Teil sogar innerhalb des genannten FFH-Gebiets.

Ein Biologe wird beauftragt, um zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände gem. § 42. Abs. 1 BNatSchG oder Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllt sind.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.15.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

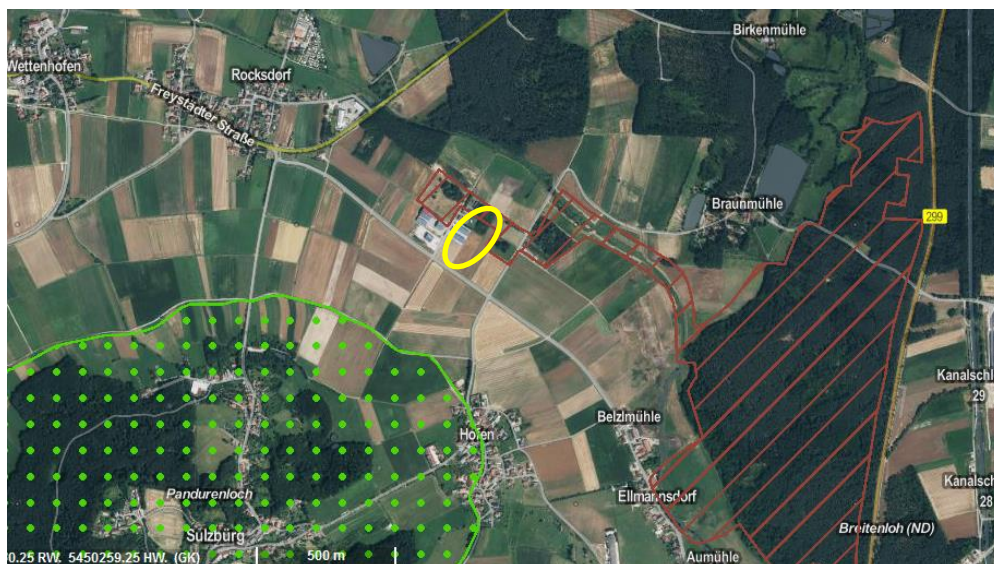
Zum Schutz vor Blendwirkung durch parkende Pkws sowie zur Ortseingrünung werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Flächen zur Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des östlichen Randbereichs des Gewerbegebiets festgesetzt.

1.15.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.16 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neu- markt“ 6734-371 an. Der nördliche Teil des Flurstücks 1368 im Geltungsbereichs liegt zum Teil innerhalb des genannten FFH-Gebiets. In ca. 400 m südlicher Entfernung zur vorliegenden Bauleitplanung befindet sich rund um Sulzbürg ein Landschaftsschutzgebiet.



Lage des Geltungsbereiches (gelb) in der Schutzgebietskulisse. Grün= Landschaftsschutzgebiet, Braun= FFH-Gebiet, Gelb= Planungsfläche (aus BayernAtlasPlus)

Der vorliegende Geltungsbereich erstreckt sich auf Flur Nummer 1368 an der Nordseite in einem Umfang von ca. 1.900 m² auf das FFH Gebiet.

Im weiteren Verfahren wird insbesondere nach dem vorliegenden Erhebungsergebnis des beauftragten Biologen bewertet, inwieweit die Bauleitplanung mit den Schutzziele des FFH Gebiets vereinbar ist.

Im weiteren Verfahren wird die FFH-Verträglichkeitsprüfung dann fortgeführt und entschieden, ob eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist bzw. ob entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

1.17 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

1.17.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Der Geltungsbereich mit den vorgesehenen neuen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Teilfläche 1: teils bereits versiegelte Flächen und Bebauung (bestehender Betrieb), Ackerflächen [bereits ausgeglichen] Teilfläche 2 (Erweiterung): Intensivgrünland (teils im FFH-Gebiet), Unmittelbar angrenzendes Naturdenkmal (Alte Linden)	gering bis mittel bis hoch
Boden	anthropogen überprägter Boden – Acker- und Grünlandnutzung, mittlere bis geringe Bodenfruchtbarkeit, Dauerbewuchs, bestehendes Gewerbe Boden vollständig versiegelt, ohne kulturhistorische Bedeutung	gering
Wasser	Vermutlich geringer Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer und Schutzgebiete nicht vorhanden, Entwässerungsgraben, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft und angrenzende Straßen	gering
Klima/Luft	Lage im Außenbereich, Vorbelastung durch angrenzende Straßen und Betrieb, Fläche ohne erhöhte und wesentliche Klimaausgleichs- und Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche	gering bis mittel
Landschaftsbild	Lage im Außenbereich, Vorbelastungen durch Straßennetz und bestehendem Gewerbe, Stromfreileitungen, keine exponierte Lage, Gehölzflächen als Abschirmungselement/Eingrünungsstruktur zur freien Landschaft mit erhöhter Bedeutung	gering bis mittel
Zusammengefasst:		gering bis mittel Flächen im FFH-Gebiet mittel bis hoch

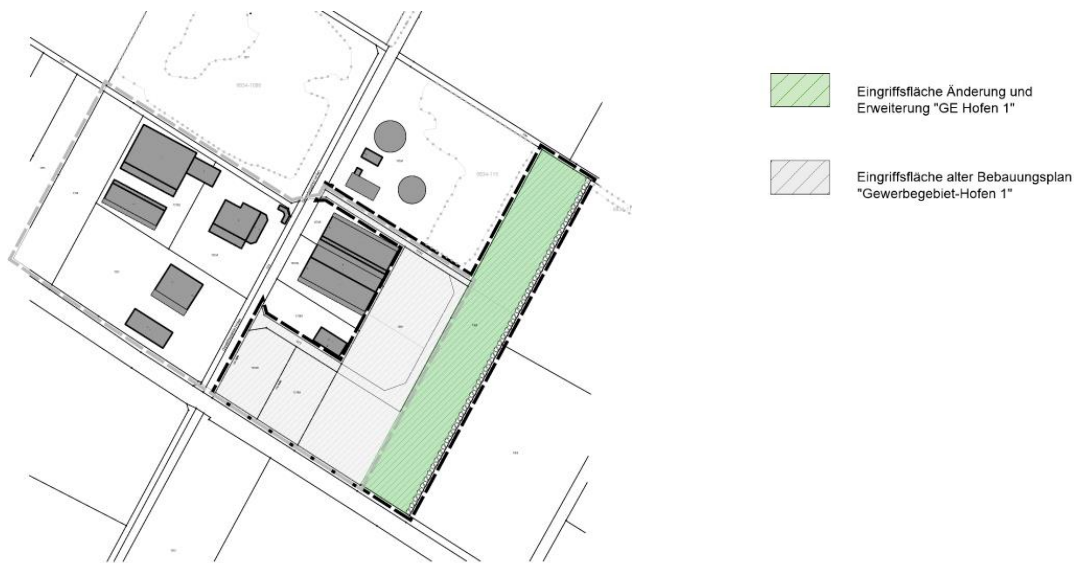
Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Vorläufiges Ergebnis: Die für den Eingriff relevanten Teile werden gering bis mittel bewertet. Die Teilfläche innerhalb des FFH Gebiets wird nach Vorliegen des Erhebungsergebnisses des beauftragten Biologen im weiteren Verfahren endgültig bewertet.

1.17.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Teilflächen mit den Flurnummern 1369, 1370, 1370/2, 1370/4, 1370/5, 1370/7, 1370/8, 1370/9 sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet-Hofen 1 – Fassungdatum 02.02.2010“ ausgeglichen.

Als Eingriff der Änderung und Erweiterung wird die Fläche auf der Flurnummer 1368 angesetzt.



Schematische Darstellung der Eingriffsfläche, eigene Darstellung

Die Flächen werden nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) bewertet. Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereiches wird als Intensivgrünland genutzt und weist eine insgesamt überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung (Typ A, Feld I, hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad im mittleren Bereich) kann hier eine Faktorspanne von 0,3 bis max. 1,0 in Teilbereichen zugeordnet werden.

Um die festgesetzten Ausgleichsflächen („Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) dem vorliegenden Vorhaben vollständig zuzuordnen, wird nach Vorliegen des Bewertungsergebnisses des beauftragten Biologen eine differenzierte Betrachtung im weiteren Verfahren erfolgen.

Vorläufig ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs folgendes Ergebnis:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Gesamter Ausgleichsflächenumfang
9.247 m ²	0,3 – 1,0*	2.774 – 9.247m ²

* differenzierte Bewertung im weiteren Verfahren

1.17.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB die notwendigen Flächen durch textliche Festsetzung im weiteren Verfahren verbindlich zugeordnet. Auf den zugeordneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB vorgesehen und entsprechende Maßnahmen formuliert.

Das zugeordnete Flurstück mit den formulierten Maßnahmen gemäß den Ausgleichsflächenplan dient dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Zu den bisher festgesetzten Ausgleichsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplan werden Flächen für die neu entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren zugeordnet

2. ANLAGE – UMWELTBERICHT

2.1 Beschreibung der Planung

Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, den derzeit vorhandenen Erweiterungsbedarf örtlicher Gewerbebetriebe, an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Die Erweiterungsfläche umfasst ungefähr 1 ha und befindet sich im südöstlichen Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Auf der Erweiterungsfläche ist die Anlage von weiteren Gewerbebetrieben sowie am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Randeingrünung vorgesehen.

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan wird vollumfänglich durch die 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Erweiterung bestehender Gewerbeflächen. Standortalternativen ergeben sich insoweit nicht. Innerhalb des Bebauungsplangebiets bestehen keine Planungsalternativen. Eine Erweiterung Richtung Norden scheidet wegen der Biotopflächen und des bestehenden FFH-Gebiets „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ aus. Ein Überspringen der Kreisstraße stünde dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des Landesentwicklungsprogrammes Bayerns entgegen. Eine größere Erweiterung Richtung Osten scheidet aufgrund erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus.

2.2 Zusätzliche Angaben

2.2.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Da im nördlichen Bereich der Flurnummer 1368 das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ kartiert ist, muss geprüft werden, ob die vorliegende Bauleitplanung FFH-verträglich ist. Hierzu wird ein Biologe beauftragt die genannte Fläche zu begutachten.

2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.3.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 500 m östlich von Rocksdorf und nördlich von Hofen und Sülzburg. Ein Teil des westlichen Bereichs der Planungsfläche wurde bereits bebaut. Zudem grenzen dahinter weitere bestehende Gewerbeflächen an den Geltungsbereich an. Von der nördlich angrenzenden Kläranlage gehen Geruchsimmissionen aus.

Der westliche Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs wird bereits gewerblich genutzt. Weiter im Westen der Planungsfläche befindet sich eine Zimmerei. In süd- bzw. südwestlicher Richtung schließt die Kreisstraße NM 12 an das geplante Gewerbegebiet an.

Bei dem Erweiterungsbereich in Richtung Südosten handelt es sich um eine als Intensivgrünland genutzte Fläche.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen am nördlichen Ortsrand von Hofen in einer Entfernung von ca. 500 m in südlicher Richtung.

Vorbelastungen liegen aufgrund des Verkehrs der Kreisstraße NM 12, den Bestandsbetrieben im nord- bzw. nordwestlichen Anschluss, der Kläranlage im Norden sowie den landwirtschaftlichen Emissionen in der Umgebung vor. Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

Der Geltungsbereich hat keine über das übliche Maß hinausreichende Bedeutung für die Erholungsnutzung, da es sich um eine als Intensivgrünland genutzte Fläche handelt und keine Wegeverbindungen oder Einrichtungen zur Erholung vorzufinden sind. Der Radwanderweg „Land der Zeugenberge“ verläuft sowohl parallel zur Kreisstraße, als auch östlich und nördlich des Geltungsbereiches.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch den Bestandsbetrieb ist der Planungsbereich bereits von versiegelten Flächen und einer intensive Nutzung geprägt. Vorbelastungen bestehen durch die unmittelbare Nähe zur Kreisstraße NM 12, der Kläranlage sowie den angrenzenden Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Flächen.

Die überwiegend intensive Grünlandnutzung im Geltungsbereich lässt eher auf ein unterdurchschnittliches Artenspektrum schließen.

Bei der Aufstellung des alten Bebauungsplans „Gewerbegebiet-Hofen I“ hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergeben, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Da der nördliche Bereich der Erweiterungsfläche zu einem geringen Anteil innerhalb des FFH-Gebiets „Binnendünen und Albtrauf bei Neumarkt“ liegt, wird ein Biologe beauftragt zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben nun Auswirkungen auf das Gebiet nach FFH-Richtlinie zu erwarten sind.

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

2.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist bereits anthropogen beeinflusst. (angrenzende gewerbliche Nutzung, versiegelte Flächen, Kläranlage, Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Nutzung)

Nach Bodenschätzung (Quelle BayernAtlasPlus, Bodenschätzung, Zustandsstufe S4D 24/23) handelt es sich um sandige Böden mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit die durch eine 10 bis 30 cm mächtige Krume gekennzeichnet sind.

Geologisch liegt das Planungsgebiet in der geologischen Raumeinheit „Albrandregion SW“ geprägt durch Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf.

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten im Plangebiet sind dem Verfasser nicht bekannt.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht direkt vorhanden. Nördlich liegt die begradigte Sulz, von welcher aus nach Südosten ein verrohrter Graben stellenweise durch das Planungsgebiet verläuft.

Teile des Geltungsbereiches liegen in der Hochwasser Gefahrenfläche HQ extrem. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsgrenzen des 100-jährlichen Überschwemmungsbereiches.



Abb.: BayernAtlasPlus, HQ₁₀₀ dunkelblau, HQ_{extrem} hellblau

Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes (Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser) liegen nicht vor. Es ist vermutlich von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Vorbelastungen für das Grundwasser können durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung vorhanden sein.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die offene Lage, in der Nähe von Wald- und Gehölzflächen bietet einen guten Luftaustausch. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe, die Kläranlage, die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Das Planungsgebiet besitzt keine erhöhte klimatische Ausgleichsfunktion, aufgrund der Bebauung und Versiegelung.

Das Tal der Sulz fungiert als Kaltluft- und Frischluftsammlgebiet sowie Frischluftbahn.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen dem Verfasser für Hofen nicht vor.

2.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Umfeld wird zu einem großen Teil durch Verkehrsflächen, Stromfreileitungen, Gehölzflächen, sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen geprägt.

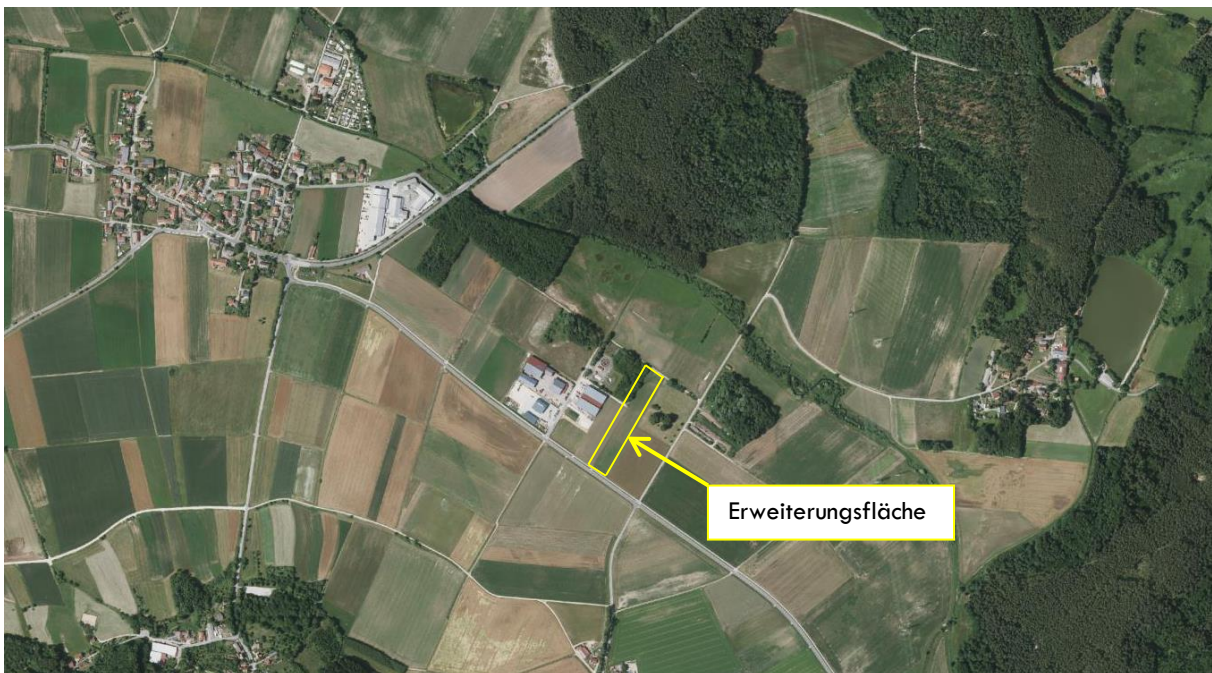
Im Bestand ist im westlichen Geltungsbereich ein bestehender Betrieb angesiedelt. Östlich der Erweiterungsfläche befinden sich fünf alte Linden, welche im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Naturdenkmal gem. Art 9 BayNatSchG festgesetzt sind. Es besteht keine ausgeprägte Fernwirkung aufgrund der Topographie und sichteinschränkenden Elemente (Gehölze, Betriebsgebäude).

Nach Osten hin besteht eine Sichtachse, welche von intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt ist und somit zu einem eher gleichmäßigen, strukturarmen Landschaftsbild führt. Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt Sulzbürg, dort bestehen Blickbeziehungen zwischen dem Planungsgebiet und den umgebenden Waldflächen, sowie der Wallanlage der Gemeinde.

Derzeit wird die Erweiterungsfläche als Intensivgrünland genutzt. Generell wird die Erweiterungsfläche im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet-Hofen 1 gesehen.



Blick aus Richtung Nordosten auf die Erweiterungsfläche, Fotoaufnahme vom Oktober 2020



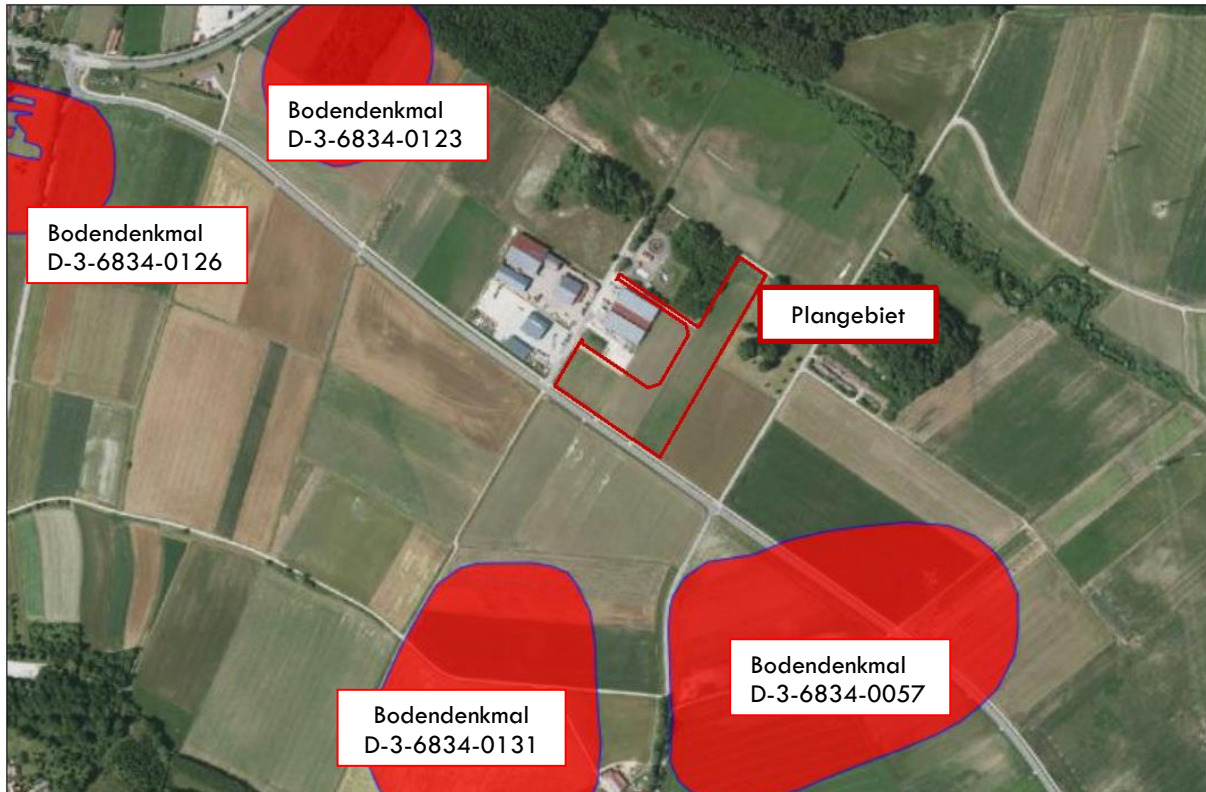
Orts- und Landschaftsbild, Ausschnitt Luftbild aus BayernAtlasPlus



Fünf alte Linden östlich der Erweiterungsfläche, Naturdenkmal gem. Art. 9 BayNatSchG, Fotoaufnahme vom Oktober 2020

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Online-Datenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Planungsbereiches keine Bodendenkmäler vor. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich hingegen gleich mehrere Bodendenkmäler.



Lage des Geltungsbereiches in der Denkmalkulisse (aus BayernAtlasPlus)

Im Nordwesten des Planbereichs nahe der Gemeinde Rocksdorf befinden sich zwei Bodendenkmäler. Hierbei handelt es sich um Siedlungen der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Frühlaténezeit.

Die weiteren zwei südlich des Gewerbegebiets liegenden Bodendenkmäler, weisen Befunde aus Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung auf.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Neumarkt zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 8.1 und 8.2 des (BayDSchG) „(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet“ wird an dieser Stelle verwiesen.

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

2.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

2.4.1 Schutzgut Mensch

Durch die Umsetzung der geplanten Gewerbebetriebe auf der Erweiterungsfläche sind optische Veränderungen auf die landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Parzellen zu erwarten. Die Gesamtwahrnehmung der Gewerbeflächen wird sich nicht wesentlich ändern, da die Erweiterungsfläche und die bestehenden Gebäude im Zusammenhang gesehen werden.

Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen am östlichen Planrand sowie die zugelassene Gebäudehöhe von bis zu 10 m, bettet sich das Gewerbe dementsprechend in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt weiterhin durch die bestehende Einfahrt auf den Flurstücken 1371 und 1372. Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe wird zu einem geringfügig höherem Verkehrsaufkommen führen. Die Erweiterungsfläche wird über die Parzellen 1369, 1370 und 1370/2, in Form einer Ringschließung an das vorhandene Gewerbegebiet angeschlossen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht beeinträchtigt, da weder die Durchgängigkeit von Wegen (angrenzender Fahrradweg bleibt durchgehend bestehen) noch die vorrangig genutzten siedlungsnahen Freiräume/Erholungsflächen entlang der Sulz beeinflusst werden.

Aufgrund des angrenzenden Gewerbes, liegen bereits Vorbelastungen außerhalb des Planungsbereiches vor.

Zu temporären Immissionsbelastungen durch Lärm und Staub kann es im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten kommen. Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets kann zu geringfügig erhöhten Immissionsbelastungen führen. Vorbelastungen bestehen bereits durch die angrenzenden Nutzungen (Kläranlage, Gewerbe, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Flächen). Durch die vorhandene Kläranlage, kommt es zu einer Geruchsbildung.

2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit dem Verlust der Grünlandflächen geht ein Nahrungslebensraum für die Avifauna verloren. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen (Quartiere, Jagdgebiete etc.) bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Erhebliche Beeinträchtigungen für die lokalen Populationen sind nicht zu erwarten, da anzunehmen ist, dass ausreichend Ersatzhabitats (Acker, Gehölze, Waldflächen etc.) im nahen Umkreis, vorhanden sind. Die Baum- und Strauchpflanzungen können neue Lebensräume schaffen. Ob durch das geplante Vorhaben Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ vorliegen wird im weiteren Verfahren von einem Biologen geprüft.

Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Erhaltungsziele durch die kleinflächig Inanspruchnahme betroffen. Theoretisch relevant könnte folgendes Erhaltungsziel sein:

*„Erhalt ggf. Wiederherstellung der Mageren Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) in ihren durch bestandserhaltende und biotopprägende Bewirtschaftung entstandenen Ausbildungen. Erhalt des Offenlandcharakters (weitgehend gehölzfreie Ausprägung des Lebensraumtyps). Erhalt der Strukturvielfalt (z. B. Kleinräben, Geländere relief).“*

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt

2.4.3 Schutzgut Boden

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Die für die Erschließung erforderliche Erweiterung der Verkehrsflächen

und die Vergrößerung der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich mit Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt generell zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft, sowie der eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung. Aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens ist darauf hinzuwirken, dass eine Versickerung von Schadstoffen in den Boden vermieden wird.

2.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Die versiegelten Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme. Bei Umsetzung von begrünten Flachdächern können diese Auswirkungen erheblich minimiert werden.

2.4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter

Die Erweiterung des Gewerbegebiets mit entsprechenden baulichen Anlagen führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Konzentration der Gewerbeflächen auf dem Standort nördlich von Hofen, können anderweitig erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, z.B. Inanspruchnahme einer großen Freifläche in der freien Landschaft, vermieden werden.

Mit der festgesetzten Eingrünung am östlichen Planrand der Erweiterung werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert.

Eine generelle und somit deutliche Veränderung der bestehenden Situation ist nicht zu erwarten, da bereits Vorbelastungen durch Straßen und Stromfreileitungen sowie aufgrund des bestehenden Gewerbe Bestandteil der Wahrnehmung sind.

Ästhetische Verluste werden durch Festsetzungen zu Werbeanlagen, Dachformen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Höhenlagen, Eingrünungen und Pflanzpflichten vermieden. Durch die festgesetzten Eingrünung am östlichen Planrand der Erweiterung, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild gemindert. Trotz der Eingrünungsmaßnahmen werden direkte Sichtbezüge zum Plangebiet auftreten, bis die Pflanzungen ausreichend entwickelt sind und im laublosen Zustand deutlicher als im Sommerhalbjahr.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Bodendenkmäler gefunden werden. Aufgrund der umliegenden Bodendenkmäler aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Sollten dennoch welche aufgefunden werden, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind eine Überbauung und Versiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen zu erwarten.

Die geplante Anlage einer Eingrünung entlang des östlichen Randes der Erweiterungsfläche dient der Verringerung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf das Schutzgut Mensch.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Verkehrsbegleitgrün
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen
- Festsetzung von Dachformen und -neigungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern
- Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzung einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung zur Beleuchtung

2.7 Zusätzliche Angaben

2.7.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgte eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

Zur Erhebung der artenschutzrechtlichen Situation sowie zur Feststellung der vorhandenen Lebensraumtypen sowie die Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH Gebietes ist die ergänzende Erhebung durch einen geeigneten Biologen vorgesehen.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Entwurfes i.V.m. den Erkenntnissen des Verfahrens verbal bewertend beschrieben.

2.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten, Angaben zu Drainagen, Grundwasserstand, Altlasten und Kampfmittelresten liegen nicht vor.

2.7.3 Abfallerzeugung

Durch die Erweiterung ergeben sich keine geänderten Aspekte.

2.7.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Erweiterungsbedarf eines örtlichen Gewerbes in Mühlhausen nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a, Abs. 2 BauGB/ EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Auswirkungen können sich für alle Schutzgüter ergeben. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch Versiegelung und Bebauung vor allem für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Mühlhausen sowie die Bauaufsichtsbehörde.

2.7.5 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

2.8 Zusammenfassung

Die Planungsfläche befindet sich nördlich vom Ortsteil Hofen, welcher westlich des Gemeindegebiets Mühlhausen liegt.

Der verbindliche Bauleitplan „GE Hofen“ - *Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiet Hofen I* im Ortsteil Hofen dient dazu, das durch bestehende Anfragen von Gewerbebetrieben erforderliche Baurecht für eine Gewerbeflächenerweiterung, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet, zu schaffen.

Der Gesamtumfang der Gewerbeflächen des alten Bebauungsplans umfasst ca. 4 ha, die Erweiterungsfläche umfasst ca. 1 ha.

Die Flächen des erweiterten Geltungsbereichs wurden bislang als Intensivgrünland genutzt. In südöstlicher Richtung schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Naturdenkmal mit fünf alten Linden an. Nordwestlich der Erweiterungsfläche befindet sich die Kläranlage.

Mögliche Auswirkungen auf die gebietsbezogenen Erhaltungsziele des FFH Gebietes werden durch Erhebungen eines fachlich geeigneten Biologen im weiteren Verlauf der FFH-Verträglichkeitsprüfung ermittelt.

Im Süden verläuft die Kreisstraße NM 12, durch welche das Gewerbegebiet verkehrstechnisch angeschlossen ist. Südlich und nördlich der Erweiterungsfläche verläuft zudem ein Radwanderweg.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Gewerbegebietes die Bodenbeseitigungen sowie umfangreiche Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Minimale Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind im Wesentlichen nur bei sehr unwahrscheinlichen Unfallereignissen zu erwarten. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich in ausreichender Entfernung zum Planungsgebiet, so dass diese durch Lärmimmissionen seitens des Gewerbegebietes nicht betroffen sind. Um die Erweiterungsfläche im Osten zur Landschaft hin einzugrünen, wurde dort eine Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Nachdem im Anschluss an den Planungsbereich ebenfalls Baubestand vorhanden ist, sind bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Kläranlage und Straße sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

3. Quellenangaben

- **Regionaler Planungsverband Regensburg (11)** - Regionalplan Region 11 Regensburg
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **städtebauliches Entwicklungskonzept** für die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Mühlhausen (beschlossen am 29.11.2010 durch den Gemeinderat Mühlhausen nach Beteiligung des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf. und der Regierung der Oberpfalz)