

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

GE „Hofen –

Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet-Hofen I“ mit
Teiländerung Gewerbepark Nord

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

Änderungen gegenüber dem vorangegangenen Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB sind rot
markiert

Begründung zur Fassung vom 15.09.2025

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	7
1.5	Bedarfsdarlegung	7
1.6	Planungsalternativen, Vorrang der Innenentwicklung	10
1.7	Konzeption und Gestaltungsvorschriften	11
1.8	Landes- und Regionalplanung	13
1.9	Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklungsgebot	16
1.10	Erschließung, Versorgungseinrichtungen	16
	1.10.1 Verkehr	16
	1.10.2 Entwässerung	17
	1.10.3 Weitere Sparten.....	17
	1.10.4 Brand- und Katastrophenschutz.....	18
1.11	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	18
1.12	Denkmalschutz	19
1.13	Immissionsschutz	20
1.14	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	23
1.15	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	23
	1.15.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	24
	1.15.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	25
1.16	Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiet	26
1.17	Städtebauliche Eingriffsregelung	28
	1.17.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs nach neuem Leitfaden (2021)	28
	1.17.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	33
	1.17.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
	1.17.4 Ausgleichsfläche AF1	33
2	ANLAGE – UMWELTBERICHT	36
2.1	Beschreibung der Planung	36
	2.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	36
	2.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	36
2.2	Zusätzliche Angaben	36
	2.2.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	36
2.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	37
	2.3.1 Schutzgut Mensch	37

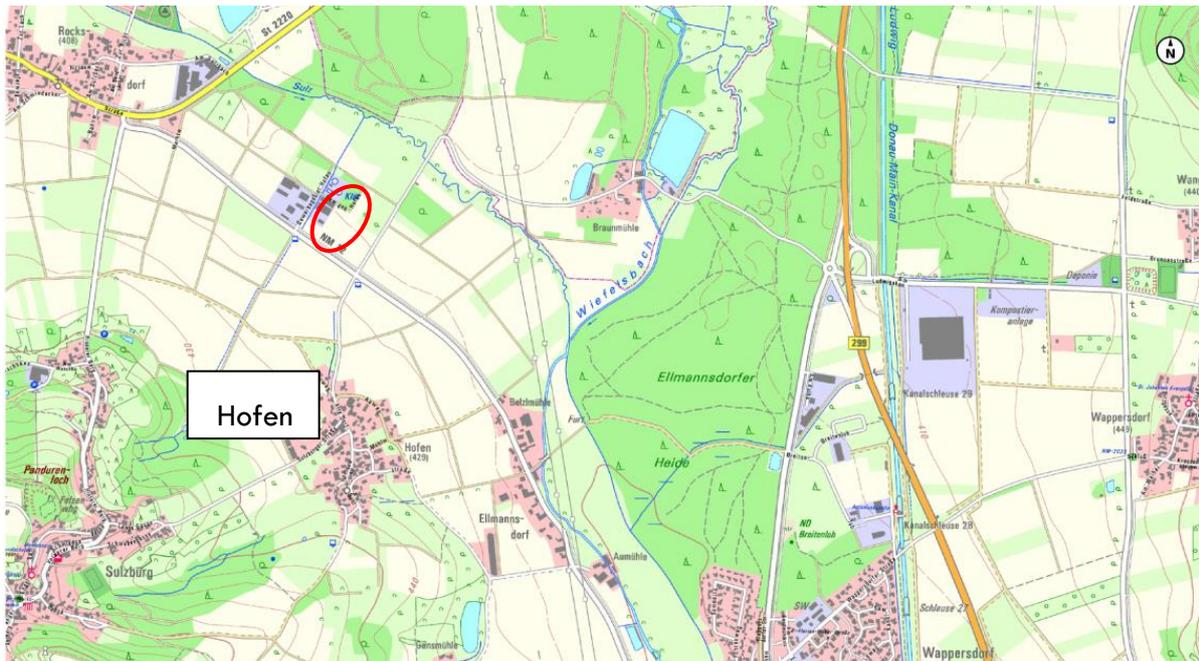
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
2.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	38
2.3.4	Schutzgut Wasser	38
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	39
2.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	39
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	42
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	42
2.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	43
2.4.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	43
2.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	43
2.4.3	Schutzgut Boden und Fläche	45
2.4.4	Schutzgut Wasser	45
2.4.5	Schutzgut Klima/Luft	45
2.4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter	46
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	46
2.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	46
2.7	Zusätzliche Angaben	47
2.7.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	47
2.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	47
2.7.3	Abfallerzeugung	47
2.7.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	47
2.7.5	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	48
2.8	Zusammenfassung	48
3	Quellenangaben	50

Anlagen

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. **5,4 ha** und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Nutzung	Fläche in m ²	in %
Gewerbegebiet (Bestand - Bisheriger BPlan Gewerbegebiet Hofen I) + Änderung der Verkehrsflächen in GE	11.283 m² + 1.407 m²	ca. 42
Gewerbegebiet (Neu – 1. Änderung u. Erweiterung GE Hofen I)	13.161 m²	ca. 44
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	748 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen (Neu)	2.253 m²	ca. 7

Grünflächen zur Regenwasserrückhaltung	2.118 m²	ca. 7
<i>Externe Ausgleichsfläche AF1 (Fl. Nr. 1163, Kruppach)</i>	12.820 m ²	/
<i>Externe Ausgleichsfläche AF2 (Fl. Nr. 235, Kruppach)</i>	11.067 m ²	/
Gesamt	54.136 m²	ca. 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 und einer Teilfläche des Flurstücks 1370/1 jeweils Gemarkung Mühlhausen, erweitert.

Damit das Erweiterungsgrundstück erschlossen werden kann, verläuft die öffentliche Erschließungsstraße nun entlang des Flurstücks 1370/1 & 1370/2 & mündet schließlich in einem Wendehammer auf dem Flurstück 1370/1. Der bestehende Anschluss an die Kreisstraße über die Flur-Nrn. 1371 & 1372 bleibt erhalten. Zudem wird im Osten des Gebiets eine zweite Ein- und Ausfahrt für den dort sitzenden Betrieb über die Flur-Nrn. 1365/1 geschaffen. Um die Teilfläche des Flurstücks 1370/1 entsprechend anbinden zu können, führt im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche ein Erschließungsstich nach Norden. Entlang des Flurstücks 1368 wird eine Heckenanpflanzung als Randeingrünung, auf privaten Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

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.

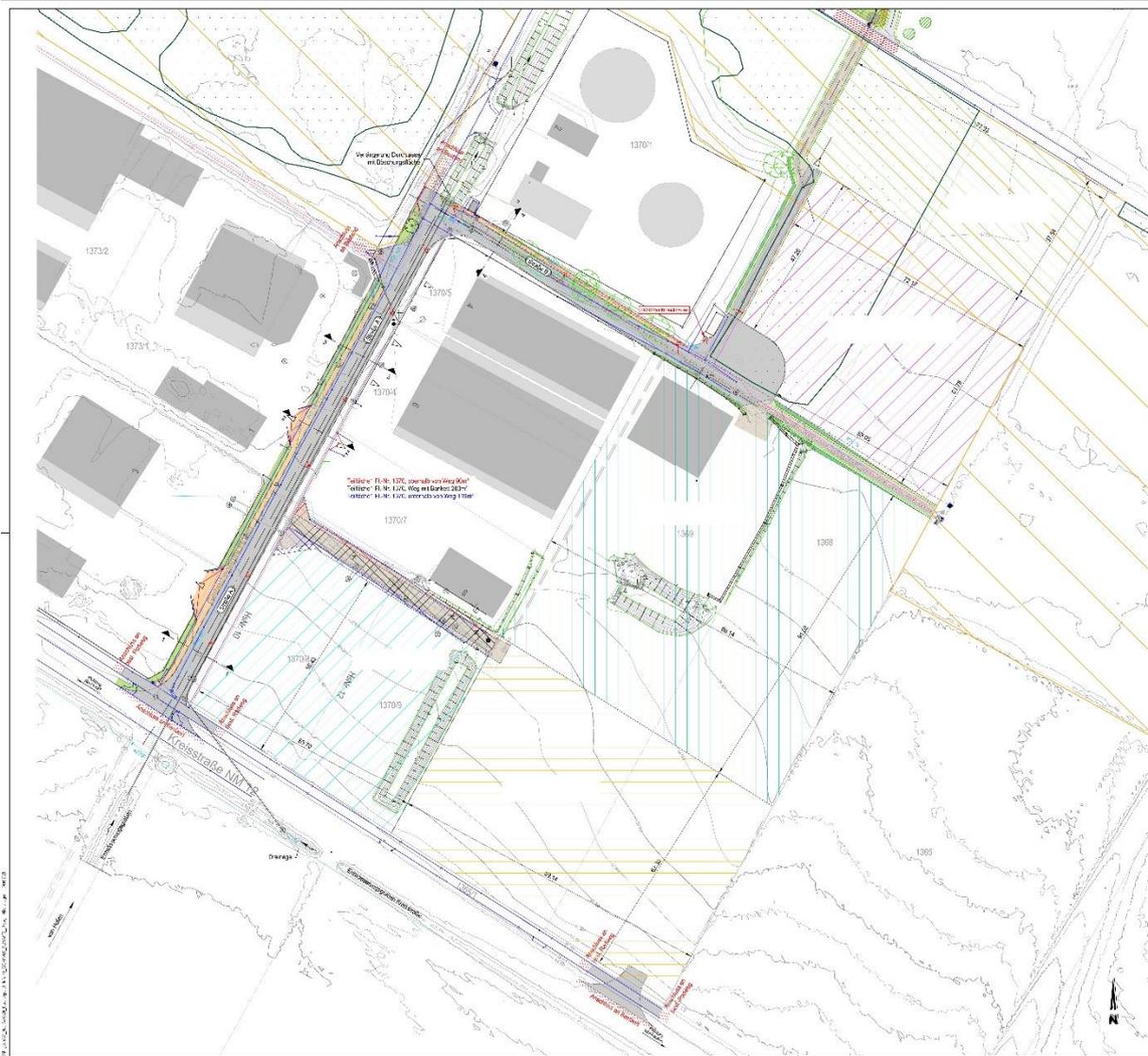
Für den Gewerbestandort bei Hofen wird im Konzept eine geringfügige Erweiterung Richtung Südosten als Entwicklungsoptionen angegeben. Größere Erweiterungsflächen werden aufgrund der landschaftlichen Lage zu Füßen des Zeugenbergkomplexes als ungünstig bewertet.¹

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 Erweiterungsflächen sind bereits vollständig an zukünftige Grundstückserwerber aufgeteilt worden, wie die unten **stehende Darstellung aufzeigt. Zwischenzeitlich kam es zu einer Umplanung der Verkehrserschließung. Durch die Überplanung kommt es zu einer zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche in der Mitte des Plangebiets, was für die Gemeinde den ausschlaggebenden Punkt zur Änderung der Erschließungsführung gab. Zudem ist ein weiterer Zusatznutzen, dass dadurch das Mittelalterfest auf der östlich angrenzenden Flurnummer erreichbar ist. Insgesamt konnten die öffentlichen Erschließungsflächen dadurch reduziert werden. Die Erschließungsplanung wurde durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro vorangetrieben und entsprechend in den Bebauungsplan integriert.**

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



Aktuell vorgesehene Grundstücksaufteilung sowie Erschließungsplanung in der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets (siehe unterschiedliche Schraffuren), Stand August 2025

Die Flächen des bestehenden Gewerbegebiets sind bereits alle vergeben. Die Grundstücke mit der Flurnummer 1370/8 und 1370/9 sind an eine im bestehenden Gewerbegebiet vorhandene Zimmerei verkauft worden. Die Grundstücke sind derzeit noch unbebaut, werden aber als Lagerfläche genutzt.

Die Flurnummern 1374 und 1375 wurden ebenfalls von der Zimmerei erworben und sind zum Teil bebaut. Das Grundstück mit der Flurnummer 1369 ist derzeit nur im Norden bebaut. Hier ist bereits eine Fläche von ca. 2.500 m² beurkundet. Diese soll erst vermessen werden, sobald die Erschließungsanlagen gebaut sind.

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.

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

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

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. **Im weiteren Verfahren wurde zudem der unten abgebildete Stich nach Westen im Bestandsbebauungsplan in den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen und als Gewerbegebietsfläche dargestellt, da die Erschließungsfläche mittlerweile nicht mehr notwendig ist. Bei Betrachtung der realen Verhältnisse vor Ort ist erkennbar, dass die beiden hinterliegenden Flurstücke (1374 und 1375) sowohl über die Flurstücke 1373/2 bzw. 1373/1, als auch über das Flurstück 1373, also das eigene Grundstück, erschlossen werden können.**



Abb.: bisheriger Bebauungsplan, rot = mit aufgenommene Änderung des Erschließungsstiches in Gewerbegebiet

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 bestehende Erschließungsstraße wird **entlang der Flur Nr. 1370/2 und 1370/1 erweitert und mündet in einem Wendehammer**. Die Teilfläche des Flurstücks 1370/1 wird über einen Erschließungsstich ausgehend vom **Wendehammer** angebunden. Zudem entsteht im Osten des Plangebiets für den künftigen Grundstückserwerber eine einzelne Zufahrt in das Gebiet.

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, da vor Ort bereits durch die intensive Versiegelung und Bebauung ein Vorbelastung vorliegt. **Um die Entwässerung, aufgrund des nicht sicherfähigen Bodens, entsprechend gewährleisten zu können, wurde im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das anfallende Regenwasser wird in dem neu geplanten Kanal gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.**

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:

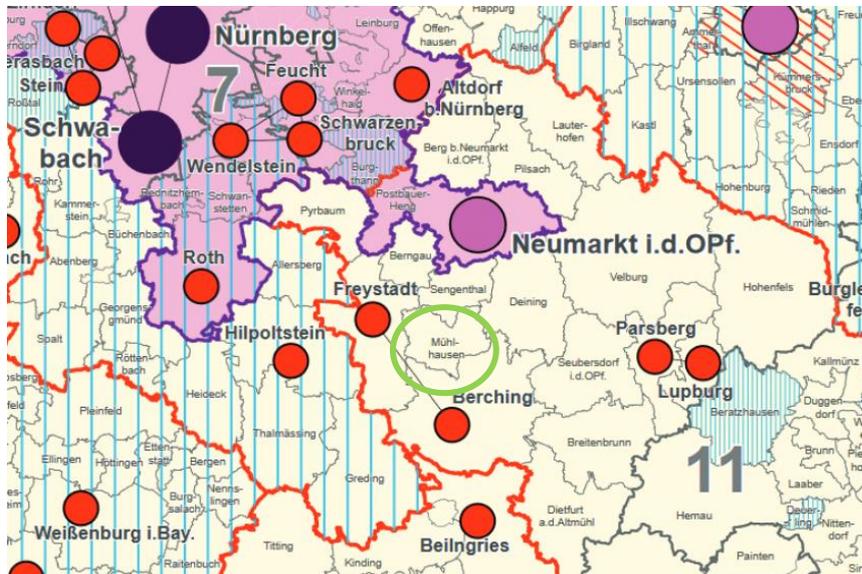


Abb.: aus Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Strukturkarte

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.

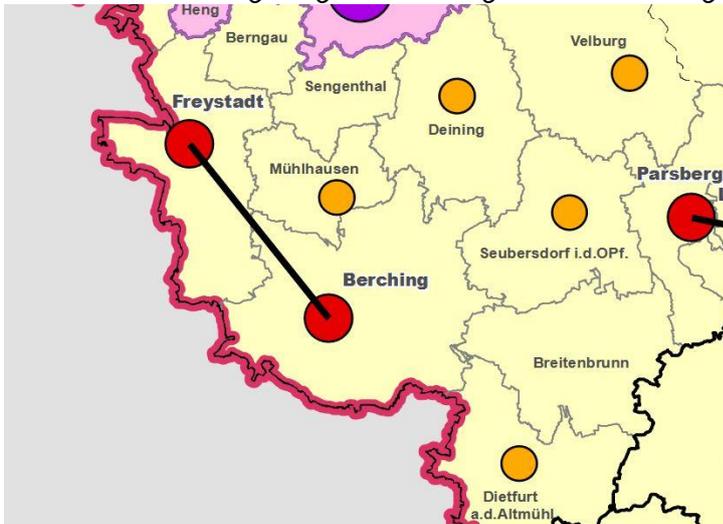


Abb.: aus Regionalplan Region Regensburg, Strukturkarte

An überregionalen Verkehrsverbindungen 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.

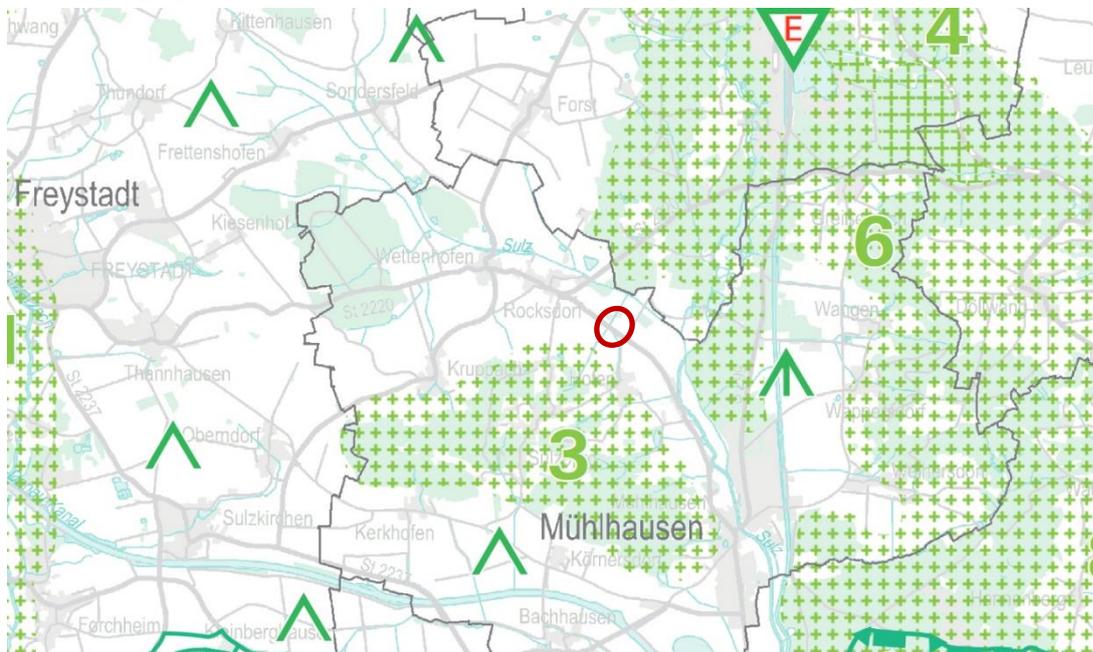
In der Standortanalyse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Mühlhausen (beschlossen am 29.11.2010 durch den Gemeinderat

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, Entwicklungsgebot

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

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 Gewerbegebietes sowie eine geringfügige Umwidmung einer für Versorgungsfläche-Kläranlagen vorgesehenen Teilfläche.

Das Entwicklungsgebot kann noch als erfüllt angesehen werden.

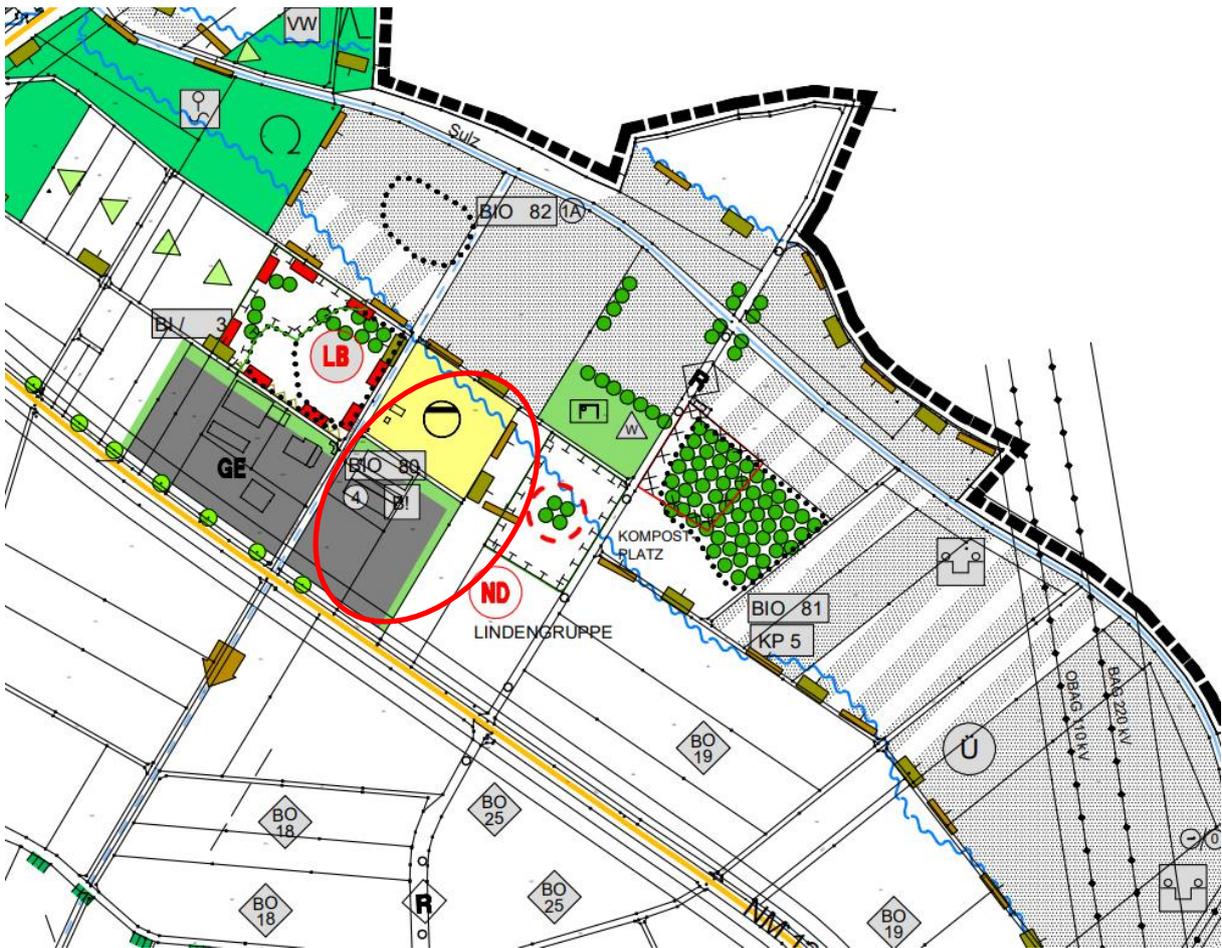


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlhausen, mit Kennzeichnung der Lage der vorliegenden Änderungsplanung= rot; Überschwemmungsbereich ist nicht amtlich festgesetzt.

1.10 Erschließung, Versorgungseinrichtungen

1.10.1 Verkehr

Das Gewerbegebiet ist über die zwischen Mühlhausen und Rocksdorf 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.

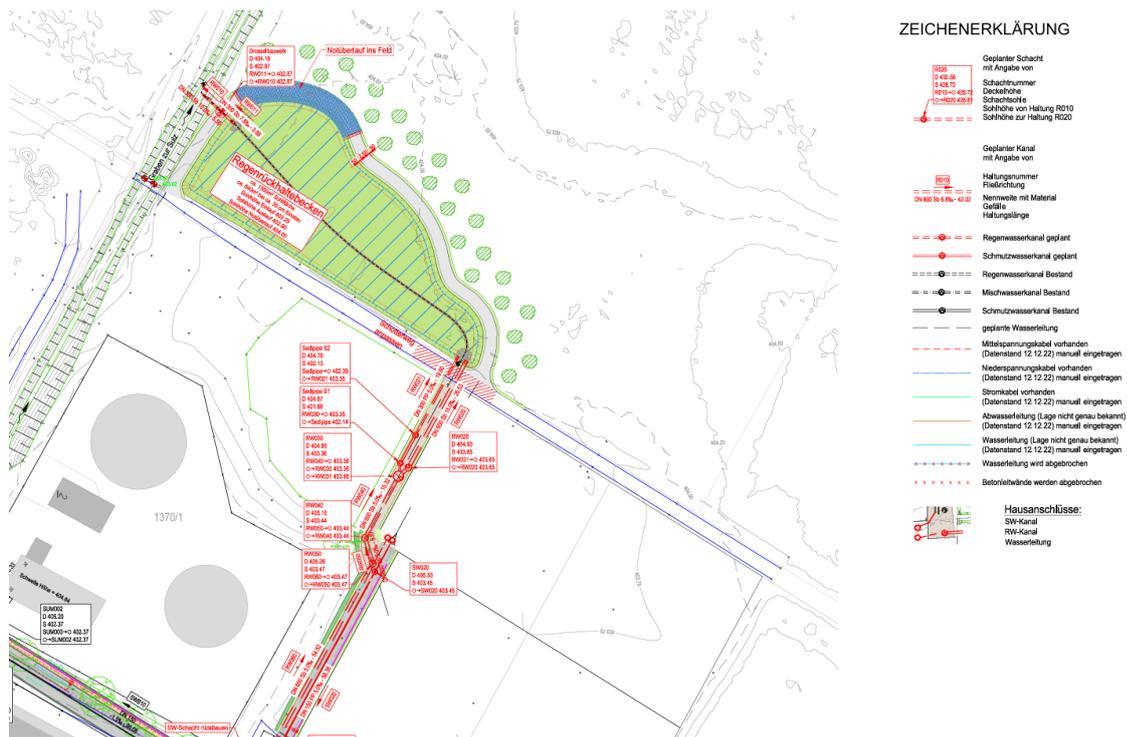
Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Erschließung über die ringförmige Erschließungsstraße entlang der Flurstücke 1370, 1370/2 sowie im Osten des Flurstücks 1368. Der Erschließungsstich auf der Flurnummer 1370/1 bindet die Teilfläche mit an.

1.10.2 Entwässerung

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

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wird über neu verlegte Regenwasserkanäle gesammelt und in das nördlich vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Vor Einleitung in das Becken wird das Oberflächenwasser vorgereinigt. Das Becken dient der Zwischenspeicherung des Regenwassers und stellt sicher, dass die Abgabe in den Vorfluter in gedrosselter Weise erfolgt. Über eine gedrosselte Auslassleitung wird das Wasser zeitlich verzögert und mengenmäßig reduziert abgeleitet. Auf diese Weise werden Überlastungen des Vorfluters und Hochwasserspitzen vermieden. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse ist zusätzlich ein Notüberlauf vorgesehen, über den überschüssiges Wasser kontrolliert in angrenzende Flächen breitflächig abgeleitet werden kann.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal geleitet und zur Kläranlage geführt.



Ausschnitt Entwässerungsplanung, GE Hofen

1.10.3 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.

1.10.4 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 Fläche liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100:



Abb.: Bayernaltas Plus, Hochwassergefahrenflächen HQ 100 in blau

Ein Teilbereich der Fläche liegt jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem.



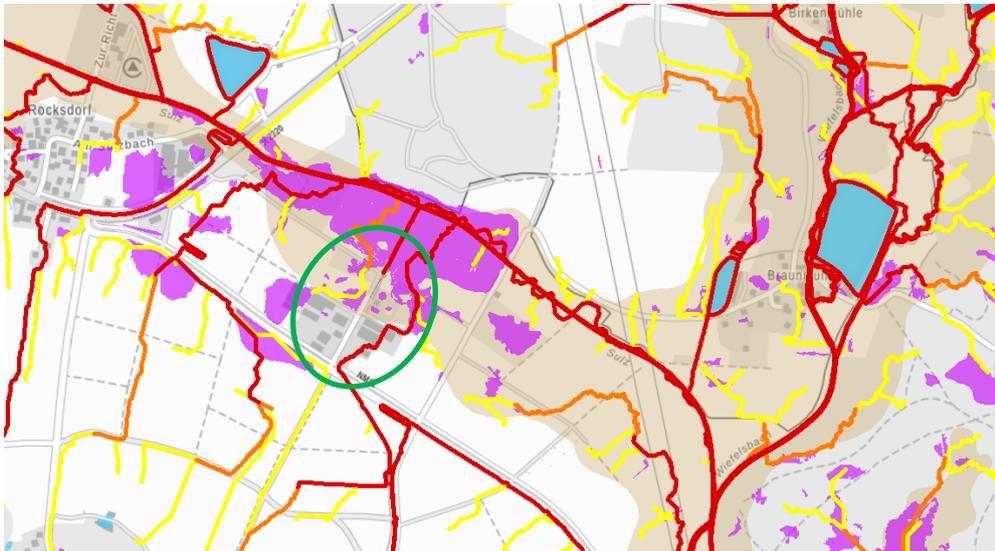
Abb.: Bayernaltas Plus, Hochwassergefahrenflächen HQextrem in hellblau

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU sind im Bereich des Bebauungsplans potenzielle Fließwege mit starkem Abfluss kartiert. Zudem ist im nördlichen Teil des Bebauungsplans ein potenzieller Rückstaubereich eingezeichnet.

Durch die Neuerschließung ist eine Verlagerung und Verschärfung der Abflussproblematik möglich, bspw. durch neue Gebäude und Straßen und Geländeanpassungen. Zudem entstehen durch die neuen Gebäude und Anlagen neue Schadenspotenziale. Bei der Gebäude- und

Freiflächenplanung kann bereits in dieser Phase aktiv Objektvorsorge betrieben werden. Wichtige Bausteine hierbei sind die Neu- bzw. Umplanung von Straßen, Wegen, Plätzen und sonstigen Freiflächen.

Das im Norden des Geltungsbereichs geplante Regenrückhaltebecken kann bei Starkregenereignissen als zusätzlicher Puffer dienen.



Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt) , grün = ungefährlicher Bereich des Plangebiets

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.

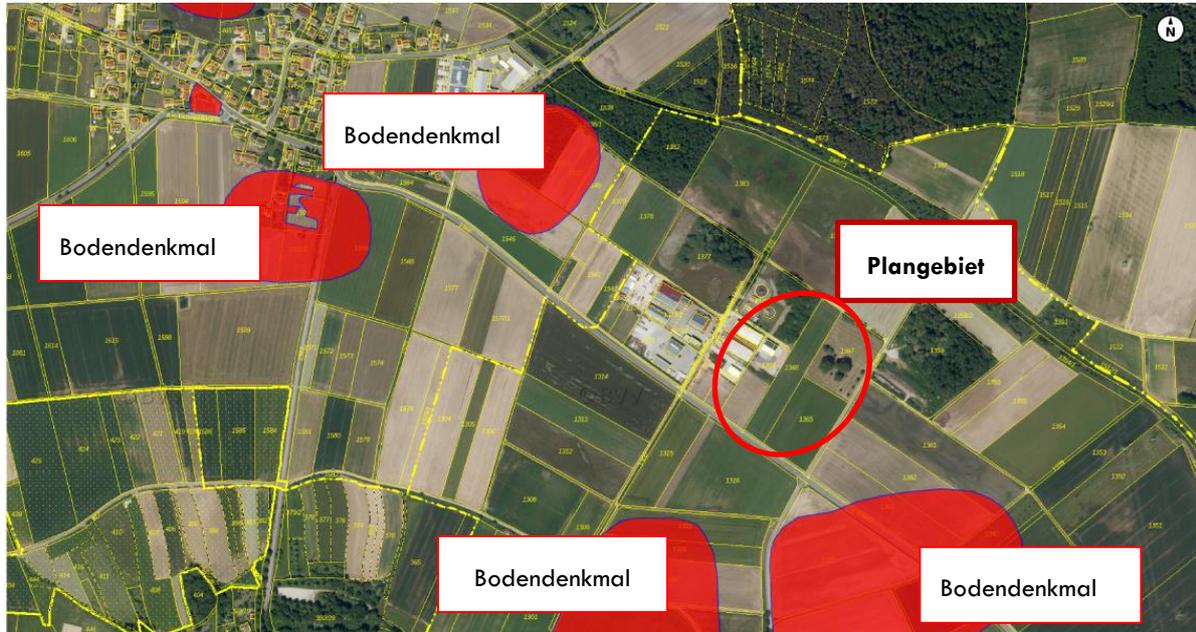
Im Umfeld sind jedoch folgende Denkmäler vorhanden:

- 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.



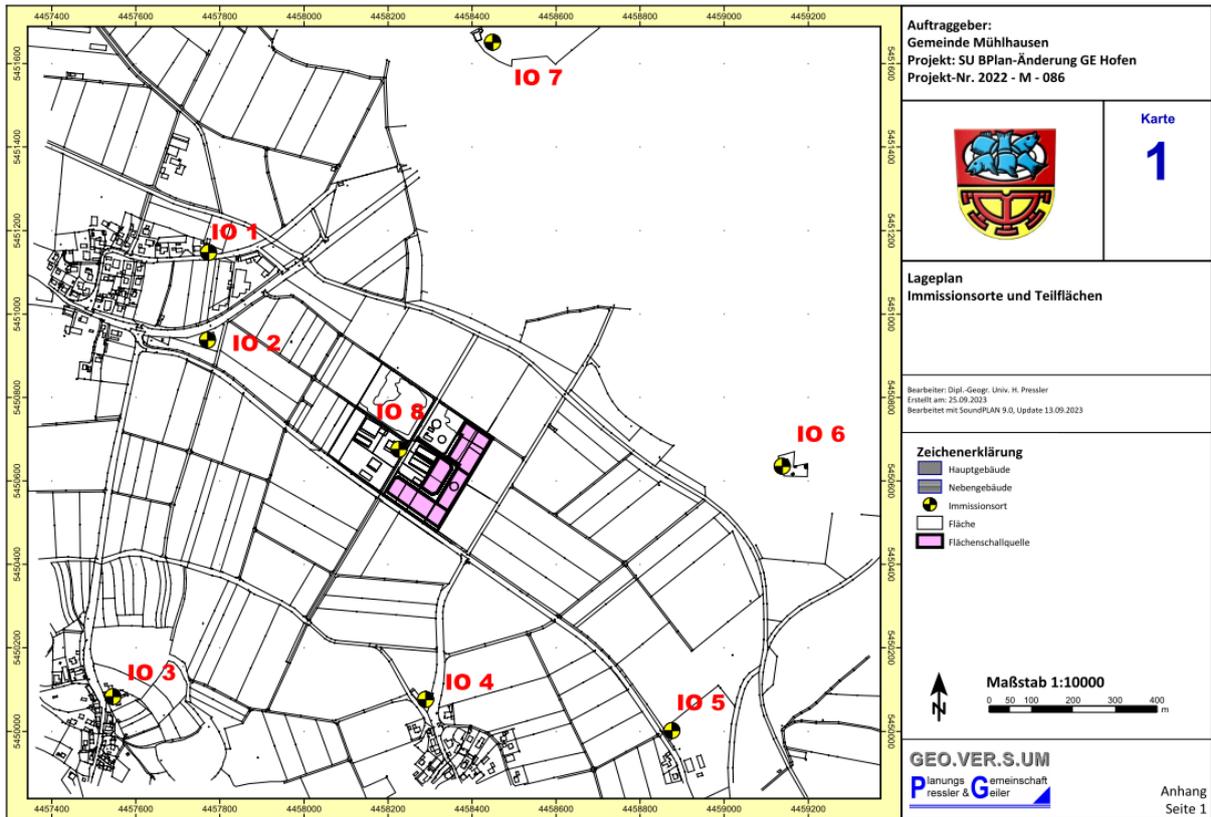
Lage des Plangebietes in der Denkmalkulisse, Quelle: BayernAtlasPlus

1.13 Immissionsschutz

Die nächsten schutzwürdigen Wohnnutzungen befinden sich ca. 600 m entfernt. Das Planungsgebiet wird zudem Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße NM 12 ausgesetzt sein.

Aufgrund der Summenwirkung der bestehenden Gewerbegebiete „Rocksdorf“ und „Mühlhausen Nord“ im Umfeld des Bebauungsplans ist es notwendig, in den Textlichen Festsetzungen eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durch Gliederung des Baugebiets durchzuführen.

Rund um den Geltungsbereich bestehen 8 Immissionsorte (Rocksdorf, Am Sulzbach 21; Rocksdorf, Marktweg 1; Sulzbürg, Hinterm Berg 22; Hof, Heuweg 1; Betzmühle 5; Braunmühle 13; Dietlhof 12 und Hofen 1), welche es im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen gab.



Darstellung der umliegenden Immissionsorte, Quelle:GEO.VER.S.UM

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in 4 Teilflächen untergliedert, in welchen für jede Teilfläche ein gewisses Emissionskontingent vergeben wurde. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L\{EK\}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

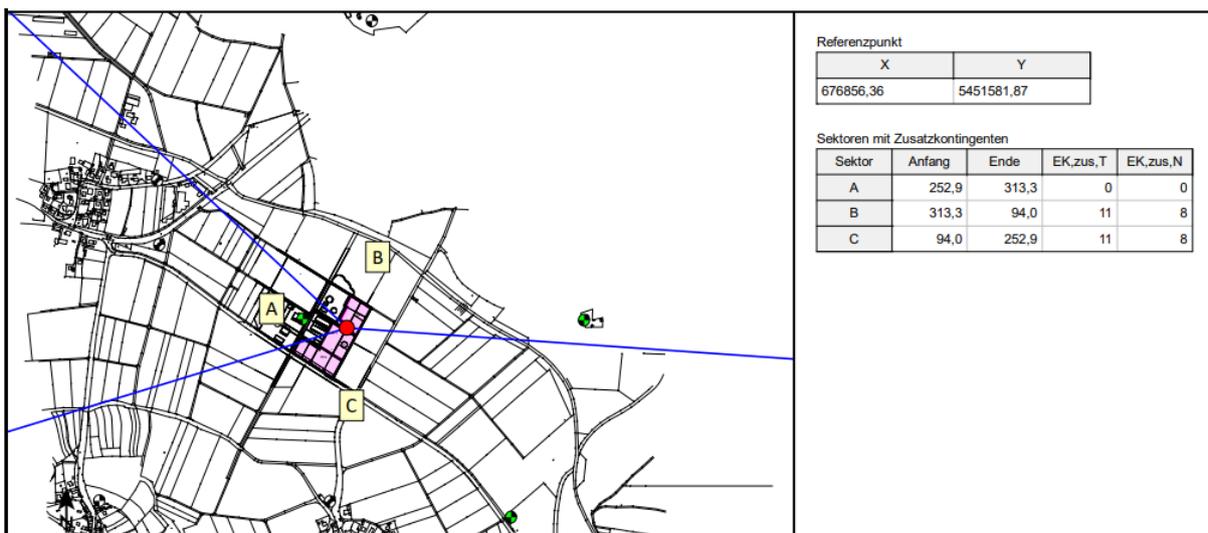
Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	65	34
TF 2	65	34
TF 3	65	60
TF 4	65	34

Emissionskontingente aus SU Stand 28.08.2025, Quelle: GEO.VER.S.UM



Darstellung der 4 Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches

In den Textlichen Festsetzungen sind Richtungssektoren festgesetzt, in welchen Zusatzkontingente von **11** dB(A) tags, und **8** dB(A) nachts (Sektoren B und C) zulässig sind. Mit den Zusatzkontingenten ist sichergestellt, dass alle Gewerbebetriebe nach typisierender Betrachtung innerhalb des Geltungsbereiches zulässig sind und die Zweckbestimmung des Gebiets erreicht wird.



Darstellung der Richtungssektoren aus SU mit Stand **28.08.2025**, Quelle:GEO.VER.S.UM

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

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen.

Bei Fischen, Libellen, Schmetterlingen (Tagfalter und Nachtfalter), Käfern, Weichtieren, Gefäßpflanzen, Kriechtieren und Lurchen können jeweils Schädigungs- und Störungsverbote ausgeschlossen werden.

Für den Bebauungsplan wurde durch einen Biologen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Anlage zur Begründung).

Bei den Fledermäusen und sonstigen Säugetieren sind im Ergebnis keine CEF-Maßnahmen, jedoch konfliktvermeidende Maßnahmen, wie die Vermeidung einer nächtlichen Beleuchtung, erforderlich.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung waren alle heimischen Brutvogelarten zu behandeln. Bei der Begehung der Fläche am 28.05.2021 konnte dabei ein Pärchen vom Rebhuhn und ein Feldlerchenbrutpaar festgestellt werden. Da bei beiden Arten die lokale Population bedroht ist und diese in den Roten Listen Bayerns und Deutschlands geführt werden sind für diese landesweit im Rückgang begriffenen Arten entsprechende Maßnahmen, durchzuführen.

Da sich die Gemeinde im Laufe des Verfahrens dazu entschieden hat, die Fläche der Kläranlage zum Teil aufgrund des enormen Bedarfs an Gewerbeflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen wurde für den erweiterten Geltungsbereich eine ergänzende saP durchgeführt.

Die ergänzende saP hat ergeben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten zu erwarten sind.

Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, um Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Bei der Begehung Anfang Juni konnten im Gehölzbereich eine singende Gartengrasmücke, ein Mönchsgrasmückenpärchen, ein Amselpärchen und das Rotkehlchen festgestellt werden. Somit sind CEF-Maßnahmen erforderlich, welche auf der externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 235 Gemarkung Kruppach festgesetzt werden.

Als konfliktvermeidende Maßnahmen muss die Baufeldeinrichtung bzw. Bauarbeiten am Baufeld vor oder nach der Vogelbrutzeit begonnen werden. Im Zeitraum zwischen Anfang März und Ende September dürfen keine Störungen auftreten, welche Brutpaare der beiden im Gebiet vorkommenden Arten gefährden.

Als CEF-Maßnahmen ist die Schaffung von Ersatzbrutplätzen für ein Brutpaar der Feldlerche und ein Brutpaar des Rebhuhns im Vorfeld der Bauarbeiten für das Gewerbegebiet erforderlich. Dies kann auf der Ausgleichsfläche westlich von Kruppach, mit der Flurnummer 235 – Gemarkung Kruppach entstehen.

In der ursprünglichen Ausgleichsplanung für das Gewerbegebiet (Gewerbepark Nord) in Mühlhausen ist eine gehölzartige Bepflanzung vorgesehen, welche allerdings beiden Vogelarten keinen Lebensraum bietet und für viele gefährdet feldbrütende Vogelarten der offenen Kulturlandschaft in diesem Bereich eher eine Beeinträchtigung darstellt.

Deswegen werden nun auf der Ausgleichsfläche, welche gleichzeitig die Erfordernisse für einen CEF-Ausgleich für das Rebhuhn und die Feldlerche beinhaltet, folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Umwandlung der Ackerfläche in eine max. zweischürige Wiese mit Ausschluss der Mahd zwischen Anfang Juni und Ende August. Das Mähgut muss abtransportiert werden, es darf keine Düngung und keine Pestizidbehandlung stattfinden. Einsatz erfolgt durch autochthones Saatgut für die Region.
- Anlage von 10 Lerchenfenster und eines mind. 20 m breiten Blüh- und Brachestreifens für das Rebhuhn im Nord- und Ostteil mit Anlage von Lesesteinhaufen
- Anlage einer Feuchtmulde im Nordteil der Fläche, welche flach ausläuft, gut mähbar und nur temporär wasserführend ist.

1.15.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), lassen sich definieren als Maßnahmen, die unmittelbar an der voraussichtlich betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte ansetzen bzw. mit dieser räumlich-funktional verbunden sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass sich die ökologische Funktion der von einem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nachweisbar oder mit einer hohen, objektiv belegbaren Wahrscheinlichkeit nicht gegenüber dem Voreingriffszustand verschlechtert.

Die CEF-Maßnahmen werden auf der Ausgleichsfläche, westlich von Kruppach, mit der Flurnummer 235, Gemarkung Kruppach entstehen. Diese Fläche ist bereits als Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Mühlhausen Gewerbepark Nord zugeordnet.

Da die Ausgleichsfläche jedoch noch nicht als solche umgesetzt wurde ist es möglich, beide Maßnahmen, sowohl Ausgleichs- als auch CEF-Maßnahme, auf einer Fläche zu verbuchen.

Im vorliegenden Fall sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen genannt:

	<p>Zum Ausgleich beanspruchter Brutplätze der Feldlerche und des Rebhuhns werden insgesamt 11.067 m² große Flächen mit einer Grundeignung für die beiden Arten in räumlicher Nähe, aufgewertet. Nach Bestätigung der Umsetzung kann die Freigabe für die Beanspruchung gegeben werden, bei guter fachlicher Umsetzung i.d.R. sofort.</p> <p>Umwandlung der Ackerfläche in eine max. zweischürige Wiese mit Ausschluss der Mahd zwischen Anfang Juni und Ende August. Das Mähgut muss abtransportiert werden, es darf keine Düngung und keine Pestizidbehandlung</p>	
--	--	--

M 1	<p>stattfinden. Einsatz erfolgt durch autochthones Saatgut für die Region.</p> <p>Anlage von 10 Lerchenfenster und eines mind. 20 m breiten Blüh- und Brachestreifens für das Rebhuhn im Nord- und Ostteil mit Anlage von Lesesteinhaufen</p> <p>Anlage einer Feuchtmulde im Nordteil der Fläche, welche flach ausläuft, gut mähbar und nur temporär wasserführend ist</p> <p>Für den Bereich gilt: keine Dünger- und Pflanzenschutzmitelanwendung</p> <p>Im Rahmen der Umweltbaubegleitung ist folgendes Konzept umzusetzen:</p> <p>Dokumentation des Ausgangszustandes vor Durchführung der CEF-Maßnahme</p> <p>Abschlussdokumentation nach Durchführung der CEF-Maßnahme</p> <p>Abnahme mit Beteiligten (UNB; Gutachter; Vorhabenträger)</p> <p>Bei Bedarf Nachbesserung der CEF-Maßnahme auf Anforderung der UNB</p> <p>Bei Bedarf erneute mängelfreie Abnahme mit Beteiligten</p> <p style="padding-left: 20px;">Nach der mängelfreien Abnahme kann mit dem Bau des Vorhabens begonnen werden, die Ergebnisse des Monitoring (Kap. 2.4) müssen nicht abgewartet werden.</p>	Feldlerche und Rebhuhn
------------	--	-------------------------------

1.15.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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.

Die im artenschutzrechtlichen Beitrag genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung waren hinsichtlich der Voraussetzungen zur Festsetzung im Bebauungsplan zu prüfen. Festsetzungen müssen mit bodenrechtlichen Bezug städtebaulich erforderlich, hinreichend bestimmt und vollziehbar sein. Reine Handlungs-/Verhaltenspflichten können einem Bebauungsplan kaum festgesetzt werden. Die Hinweise des Bebauungsplanes enthalten die nicht festsetzbaren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit Empfehlung, diese im Projektzulassungsverfahren im Genehmigungsbescheid zu behandeln.

Als weitere Vermeidungsmaßnahmen wird im aktuellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagen, Kapitel 4 (in Anlage Teil E):

Fledermäuse und sonstige Säugetiere:

Eine nächtliche Beleuchtung sollte vermieden werden. Ist diese aus z.B. aus Sicherheitsgründen notwendig müssen folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nacht-aktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neuesten Techniken. Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert.
- Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2009). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden. Zudem ist bei der Beleuchtung zu beachten, dass diese auf den Gewerbegebietbereich fokussiert bleibt und nicht in die umgebende, unbesiedelte Landschaft abstrahlt.

Vögel:

Die Baufeldeinrichtung bzw. Bauarbeiten am Baufeld müssen vor oder nach der Vogelbrutzeit begonnen werden. Im Zeitraum zwischen Anfang März und Ende September dürfen keine Störungen auftreten, welche Brutpaare der beiden im Gebiet vorkommenden Arten gefährden.

Diese Angaben werden in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die detaillierten Maßnahmen sind, sofern nicht bereits durch Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange festzulegen.

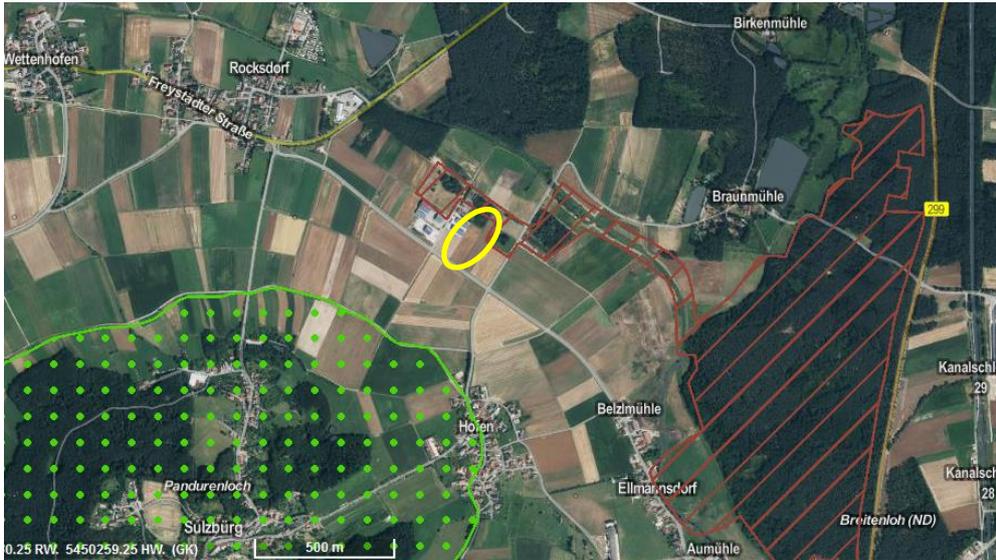
Hinweise:

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Versiegelung und Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als Empfehlung einzustufen. Eine Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.

1.16 Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiet

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neu- markt“ 6734-371 an. Der nördliche Teil des Flurstücks 1368, Gemarkung Mühlhausen sowie der nordöstliche Teil des Flurstücks 1370/1 im Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb des genannten FFH-Gebiets.



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

Der vorliegende Geltungsbereich erstreckt sich auf den Teilflächen der Flurnummern 1368 sowie 1370/1 in einem Umfang von ca. 3.758 m² auf das FFH-Gebiet.

Im Planaufstellungsverfahren war zu prüfen, ob nach § 34 BNatSchG die Verträglichkeit oder Unzulässigkeit des Projekts vorliegen könnte.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist erforderlich, wenn und soweit Beeinträchtigungen nach §1a Abs. 4 BauGB nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können, also zumindest vernünftige Zweifel am Ausbleiben von erheblichen Beeinträchtigungen bestehen. Dabei ist auf die festgelegten Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebiets abzustellen.

Bei der Vorprüfung ist nur zu untersuchen, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ernstlich zu besorgen sind.³

Im Zuge der FFH-Vorprüfung wurde untersucht, ob die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Ist die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung nicht auszuschließen, dann ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob ein prüfungsrelevantes Natura 2000-Gebiet im Einwirkungsbereich eines Vorhabens liegt sowie ob die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes, in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen, besteht.

Im konkreten Fall liegt das geplante Bauerweiterungsgebiet mit ca. 3.758 m² innerhalb der FFH-Gebietsgrenzen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber auszuschließen, da relevante Lebensraumtypen erst in einer Entfernung von ca. 150 Meter westlich angrenzen. Auch Vorkommen von Arten gemäß Anhang II (Gelbbauchunke, Grüne Keiljungfer, Kammolch) sind im Gebiet und im Umfeld nicht vorhanden.

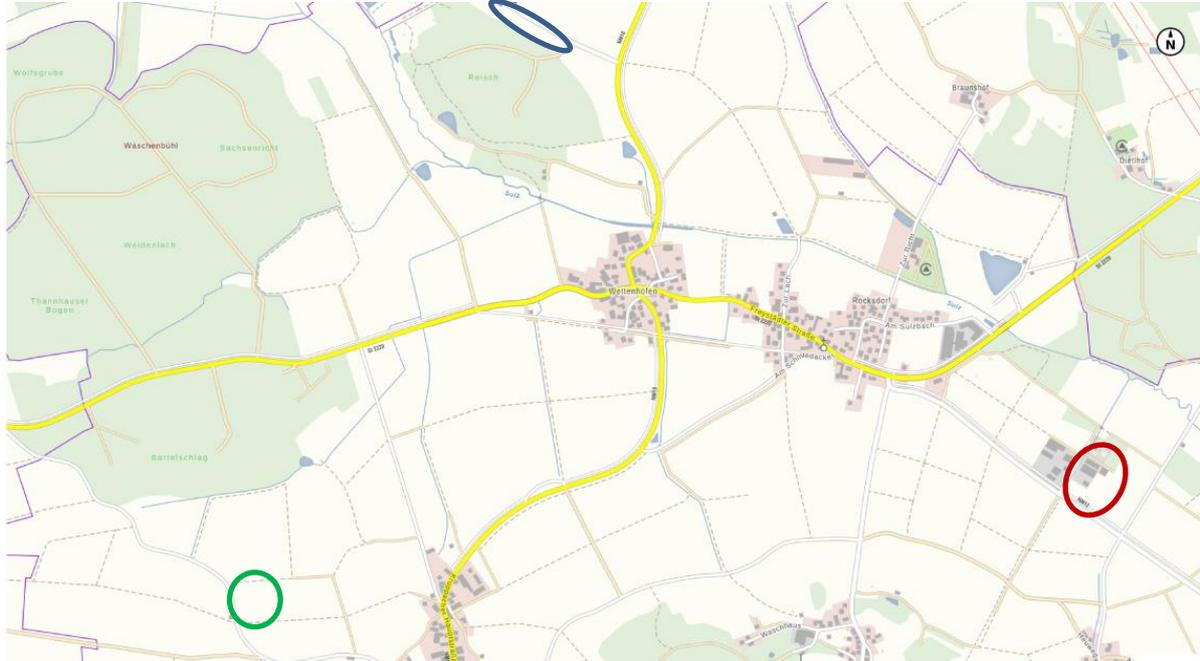
Somit ist die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach Ergebnis der FFH-Vorprüfung (in 2 Teilen) durch den Biologen⁴ nicht erforderlich.

³ BVerwG v. 26.11.2017 – 4 BN 46.07

⁴ KNIPFER (Juni – September 2022): FFH-Vorprüfung, Erweiterung Gewerbegebiet Hofen I- Gehölzstreifen, Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes;

Der vorliegende Bauleitplan ist somit der weiteren bauleitplanerischen Abwägung zugänglich.

1.17 Städtebauliche Eingriffsregelung



Lage der Eingriffs- und Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Mühlhausen, rot = Eingriffsfläche Bebauungsplan, lila = Biotopersatzfläche + Ausgleichsfläche, grün = Ausgleichsfläche für CEF-Maßnahmen, o. M. Quelle: BayernAtlas-Plus

1.17.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs nach neuem Leitfaden (2021)

Der Leitfaden sieht vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen, Biotopnutzungstypen mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte). Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höheren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor.

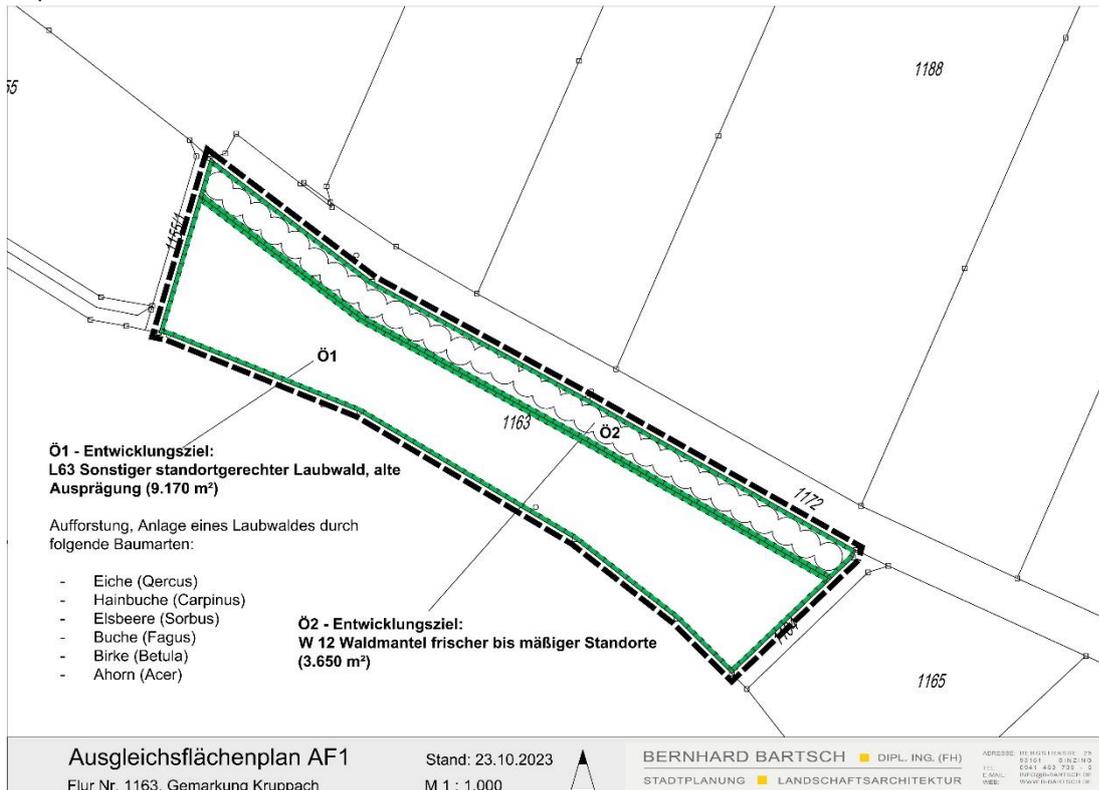
Im Leitfaden wird beschrieben, dass es sich hierbei um eine Vereinfachung handelt, die zwar empfohlen wird, aber nicht zwingend so angewendet werden muss. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

Die Gemeinde behält die Vereinfachung bei, eine differenzierte Betrachtung erscheint im vorliegenden Fall nicht sachgerechter.

Der für den Eingriff relevante Bereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 1368 und 1370/1 (TF) der Gemarkung Mühlhausen. Der Ausgleichsflächenbedarf für das Flurstück Nr. 1368 wird mit 3 Wertpunkten (G11 Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland - 3 WP lt. BayKompV) gerechnet.

Die Teilfläche des Flurstücks 1370/1 ist als Biotop („Hecke und Gebüsch innerhalb des FFH-Gebiets bei der Kläranlage östlich Rocksdorf“) kartiert. Die Fläche wird von der Berechnung nach dem neuen Leitfaden ausgenommen und wird mit insgesamt 3.650 m², 1:1 ausgeglichen.

Auf der Ausgleichsfläche Flur Nr. 1163 der Gemarkung Kruppach, wird im Norden des Flurstücks auf ca. 3.650 ein Waldmantel erstellt. Zudem wird ein Bereich von ca. 9.170 m² zu einem standortgerechten Laubwald, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten entwickelt. Der Biotopersatz wird durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche Ö2 (Waldmantel) erbracht.



Darstellung der Ausgleichsfläche AF1 (Ö1 = Ausgleichsfläche, Ö2 = Biotopersatzfläche, auf Flur Nr. 1163, Gemarkung Kruppach

In dem im Januar 2021 aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird beschrieben, dass sofern die Bedeutung der Arten, der abiotischen Schutzgüter oder des Landschaftsbildes höher als die der BNT ist, eine Erhöhung des Ausgleichsflächenbedarfs zu prüfen ist. Aufgrund der Annahme, dass die Bedeutung der Arten im vorliegenden FFH-Gebiet etwas höher als die Bewertung der BNT anzusehen ist, werden die Wertpunkte der jeweiligen Fläche doppelt angerechnet.

Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung des biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt wird, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt. Dies ist aufgrund der hier vorgenommen Erhöhung des Faktors nicht erforderlich.

Landschaftsbild:

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbilds einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Die Planfläche liegt nördlich des Landschaftsschutzgebiets „Sulzbürg mit Schlüpfelberg“, östlich grenzt ein Naturdenkmal mit einer alten Lindengruppe an. 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.

Der Planungsbereich ist bereits vorbelastet, da es sich um eine Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets handelt. Das Gewerbegebiet befindet sich in keiner exponierten Lage.

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.

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

Ästhetische Verluste werden durch Festsetzungen zu Werbeanlagen, Dachformen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Höhenlagen, Eingrünungen und Pflanzpflichten vermieden. Durch die festgesetzte 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.

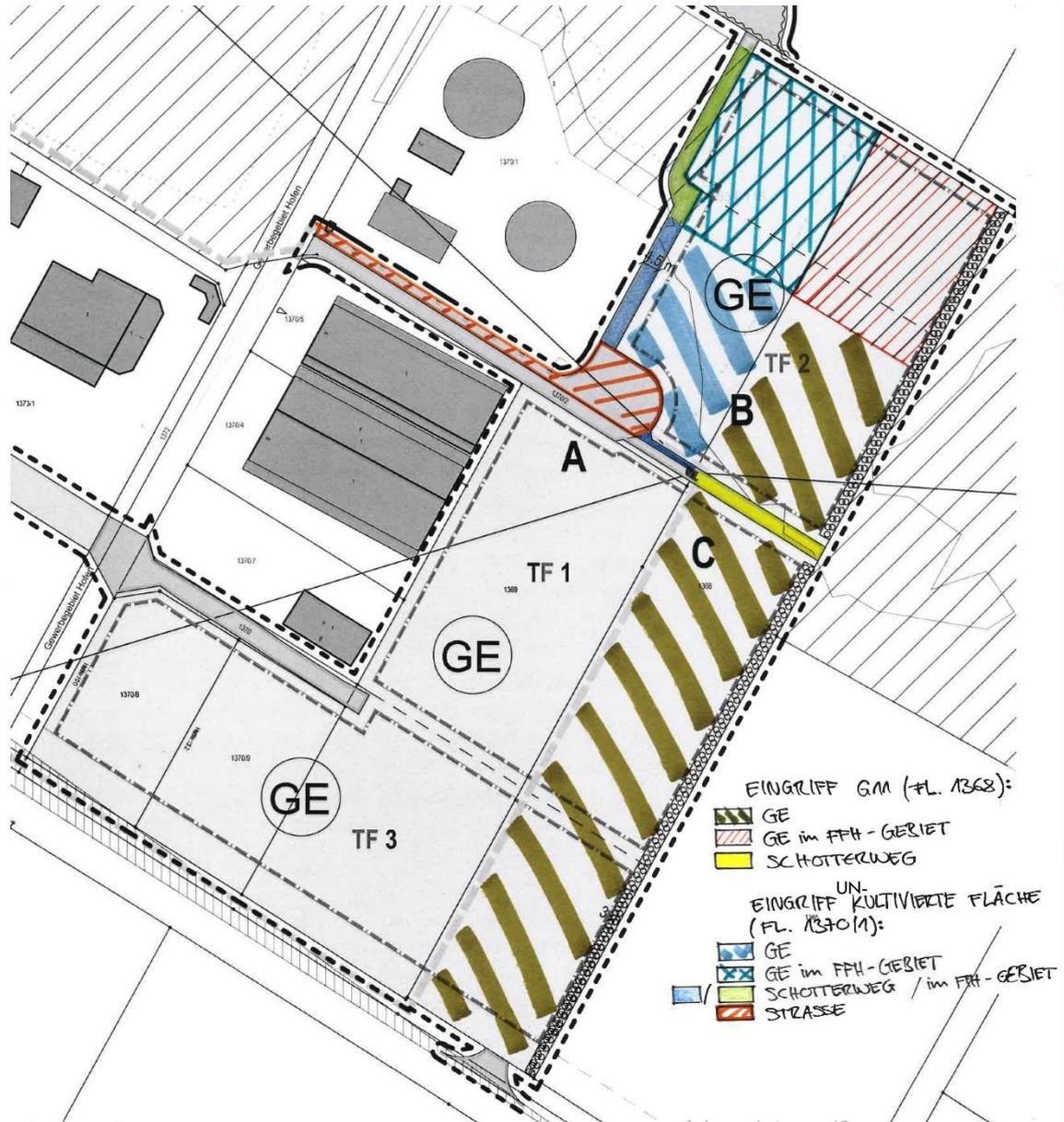
Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bedeutung der Schutzgüter/ Flurnummer - Eingriffsart	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	WP
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 gem. BayKompV					
G11 Intensivgrünland/ Fl. Nr.1368	3				
G 11 Intensivgrünland - GE	3	7.387	0,8		17.729
G 11 im FFH-Gebiet - GE	2x3= 6	1.727	0,8		8.290
G11 - Schotterweg	3	156	0,7		328
G11 - Straße	0	85	1,0		0
Unkultivierte Fläche/ Fl. Nr. 1370/1					
Unkultivierte Fläche – GE	2	1.463	0,8		2.341
Unkultivierte Fläche im FFH-Gebiet – GE	2 x 2 = 4	1.823	0,8		5.834
Unkultivierte Fläche – Schotterweg	2	194	0,7		272
Unkultivierte Fläche im FFH-Gebiet – Schotterweg	4	199	0,7		279
Straße	2	766	1,0		1.532
				-15%*1(=5.3491)	
SUMME					31.114

*1 Reduzierung des Planungsfaktor um 15 %, da Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringern. Festsetzung zur Ausstattung 40 % der Dachflächen mit PV-Anlagen

oder Solarwärmekollektoren oder alternativ Dachbegrünung, Mindestbegrünung auf den Bauflächen sowie Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (ist das festgesetzt), nur insektenfreundliche Leuchtmittel bei Außenbeleuchtung festgesetzt



Darstellung der Unterscheidung der Eingriffsschwere je Ausgangszustand (Intensivgrünland, Unkultivierte Fläche), eigene Darstellung

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **31.114** Wertpunkte.

1.17.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist insgesamt ein Ausgleichsflächenumfang von **31.114** Wertpunkten zu erbringen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.



Abb. Ausgleichsfläche AF1 auf Flur Nr. 1163 Gemarkung Kruppach, Quelle: BayernAtlas Plus

1.17.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.17.4 Ausgleichsfläche AF1

Zielzustand: L63 Sonstiger standortgerechter Laubwald, alte Ausprägung

Es sind folgende Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen:

Aufforstung, Anlage des Feldgehölzes durch folgende Baumarten:

- Eiche (*Quercus*),
- Hainbuche (*Carpinus*)
- Elsbeere (*Sorbus*)
- Buche (*Fagus*)

- Birke (*Betula*)
- Ahorn (*Acer*)

Zielzustand: W 12 Waldmantel frischer bis mäßiger Standorte, Anlage des Waldmantels durch folgende Arten:

Mindestens 5 m breit, Pflanzabstände 1,5 x 2 m, Pflanzung von Strauchgruppen zu 2-5 Pflanzen pro Art

Bäume:

- Eiche (*Quercus*)
- Hainbuche (*Carpinus*)
- Hasel (*Corylus*)
- Kirsche (*Prunus*)
- Elsbeere (*Sorbus*)
- Buche (*Fagus*)
- Birke (*Betula*)
- Ahorn (*Acer*)
- Weide (*Salix*)
- Ulme (*Ulmus*)

Sträucher:

Mindest-Pflanzqualitäten: 2xv, 60/100 cm Höhe:

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Europäische Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europ. Pfaffenhütchen*</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gew. Liguster*</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche*</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreudorn</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Rote Johannisbeere</i>
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Schwarze Johannisbeere</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>wolliger Schneeball*</i>

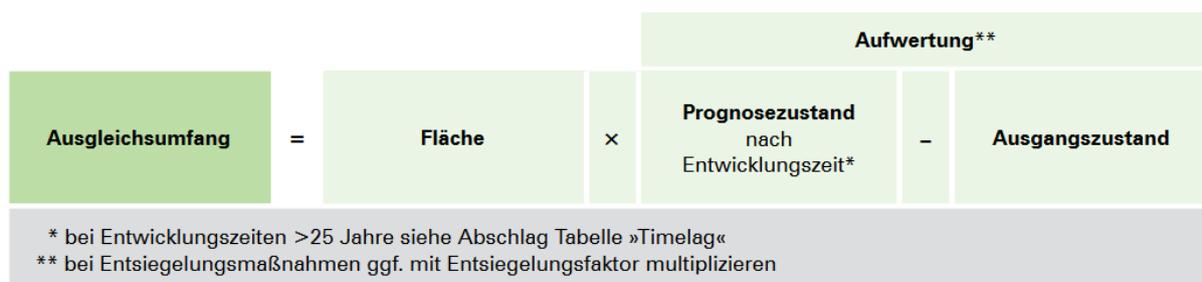
Viburnum opulus gew. *Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten, insbesondere klimatolerante Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

- Ausmähen der Flächen bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 bis 2-mal pro Jahr
- Entfernung des Mähgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- Kein Einsatz von Schlegelmähern
- Schutz der Anpflanzungen mind. in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun

Die Berechnung des Ausgleichsumfangs der Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen wird im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) wie folgt vorgehen:



Gemäß Bilanz der nachfolgenden Tabelle können die notwendigen Wertpunkte durch die Aufwertungsmaßnahmen nachgewiesen werden.

Insgesamt wird ein ca. 3.650 m² großes Feldgehölz auf der 12.820 m² großen Fläche umgesetzt, welches für den Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 (3) BayNatSchG notwendig ist. Somit verbleiben weitere 9.170 m² welche dem Ökoflächenkonto der Gemeinde Mühlhausen zugeordnet werden können. Insgesamt werden somit 12.820 m² aufgeforstet.

Flurstück m. Fläche in m ²	Ausgangszustand	Prognosezustand	Aufwertung	Wertpunkte
Fl. Nr. 1163 Gemarkung Kruppach 9.170 m ²	6 WP (G211) Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	9 WP (12 WP, abzüglich 3 WP aufgrund langen Entwicklungszeitraum) L63 Sonstiger standortgerechter Laubwald, alte Ausprägung	3 WP	27.510 WP
Fl. Nr. 1163, Gemarkung Kruppach	6 WP	9 WP	3 WP	10.950 WP

3.650 m ²	(G211) Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	W12 – Waldmantel frischer bis mäßiger Standorte		
Gesamt				38.460 WP

Durch die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flur Nr. 1 163 Gemarkung Kruppach können insgesamt **38.460 WP** erzielt werden. Da der Ausgleichsbedarf bei **31.114 WP** liegt, kann somit ein Überschuss von **7.346 WP** erzielt werden, welcher auf dem Ökoflächenkonto der Gemeinde zum Ausgleich künftiger Vorhaben, verbucht wird.

2 ANLAGE – UMWELTBERICHT

2.1 Beschreibung der Planung

2.1.1 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 1,3 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.

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

2.1.2 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 sowie im Nordosten der Flurnummer 1370/1 das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ kartiert ist, musste geprüft werden, ob die vorliegende Bauleitplanung FFH-verträglich ist. Die Durchführung der FFH-Vorprüfung ergab, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Ergänzend zu den Erhebungen des Landschaftsarchitekten erfolgten spezielle Erhebungen durch einen Biologen.

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 bzw. unkultivierte Fläche, genutzte Fläche.

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

Aufgrund der Summenwirkung der bestehenden Gewerbegebiete „Rocksdorf“ und „Mühlhausen Nord“ im Umfeld des Bebauungsplans ist es notwendig, in den Textlichen Festsetzungen eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen.

Rund um den Geltungsbereich bestehen 8 Immissionsorte, welche es im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen gab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in 4 Teilflächen gegliedert, in welchen für jede Teilfläche ein gewisses Emissionskontingent vergeben wurde. Zulässig sind Vorhaben nur noch dann, wenn deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

In den Textlichen Festsetzungen sind zudem Richtungssektoren (Sektor A, B und C) festgesetzt, in welchen in den Sektoren B und C Zusatzkontingente, tags jeweils 11 dB(A) und nachts 8 dB(A) zulässig sind.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben können die Auswirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen minimiert werden.

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. Davon ausgenommen sind im nördlichen Geltungsbereich

bestehende, nach Biotopkartierung geschützte Gehölzflächen, für die eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragt und gewährt wurde.

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, sofern entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

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

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 und § 45 BNatSchG) ist im vorliegenden Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, um die Vorgaben des besonderen Artenschutzes einzuhalten.

Im Zuge der saP wurden die projektbedingten Wirkfaktoren ermittelt, prognostiziert und bewertet. Zu berücksichtigen sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutz Richtlinie.

Bei der Begehung der Fläche am 28.05.2021 konnte dabei ein Pärchen vom Rebhuhn und ein Feldlerchenbrutpaar festgestellt werden. Da bei beiden Arten die lokale Population bedroht ist und diese in den Roten Listen Bayerns und Deutschlands geführt werden sind für diese landesweit im Rückgang begriffenen Arten entsprechende Maßnahmen, durchzuführen. Die somit erforderlichen CEF-Maßnahmen werden auf der externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 235 Gemarkung Kruppach umgesetzt. Bei der Begehung Anfang Juni konnten im Gehölzbereich eine singende Gartengrasmücke, ein Mönchsgrasmückenpärchen, ein Amselpärchen und das Rotkehlchen (häufige und weitverbreitete Arten) festgestellt werden.

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.

Der Geltungsbereich des Plangebiets beträgt insgesamt ca. **5,4 ha**. Hierbei entfallen 2,6 ha auf das Gewerbegebiet selbst, weitere 2,4 ha werden durch externe Ausgleichsflächen beansprucht.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht direkt vorhanden. Nördlich liegt die begründete 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 Frischluftammelgebiet 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).

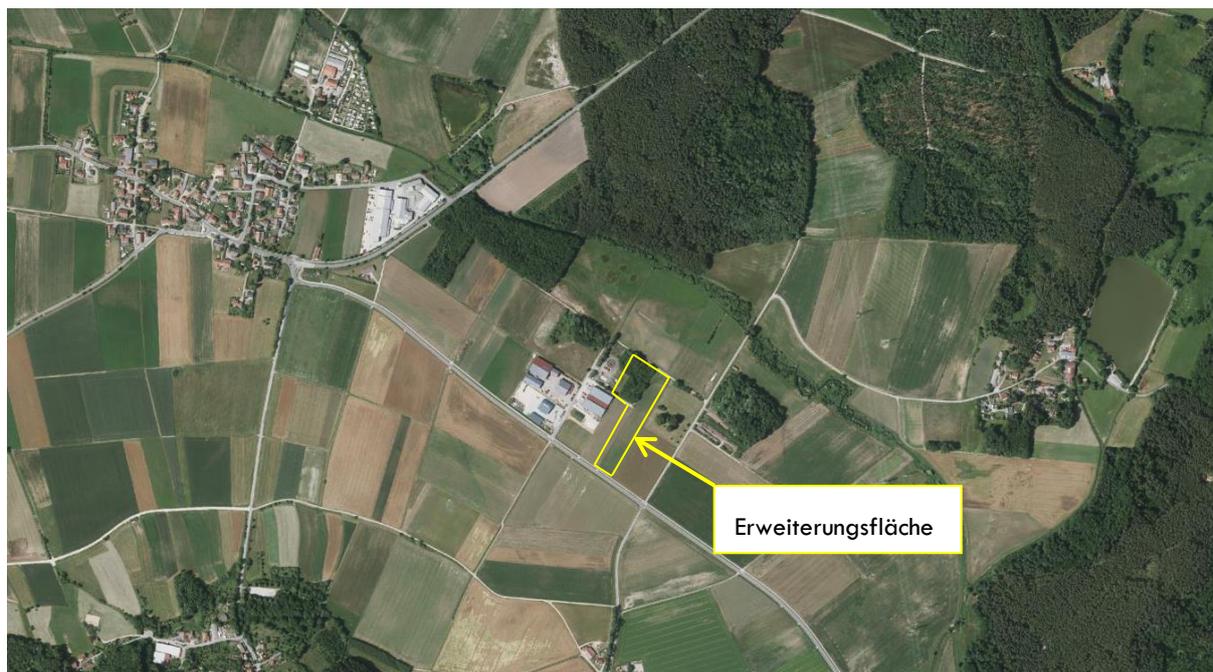
Nach Osten hin besteht eine Sichtachse, welche von intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt ist und somit zu einem eher gleichmäßigen, strukturarmen Landschaftsbild führt. Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt Sulzbürg, dort bestehen Blickbeziehungen zwischen dem Planungsgebiet und den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

Derzeit wird die ein Teil der Erweiterungsfläche als Intensivgrünland und ein weiterer Teil als Heckenstruktur auf dem Gelände der Kläranlage 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



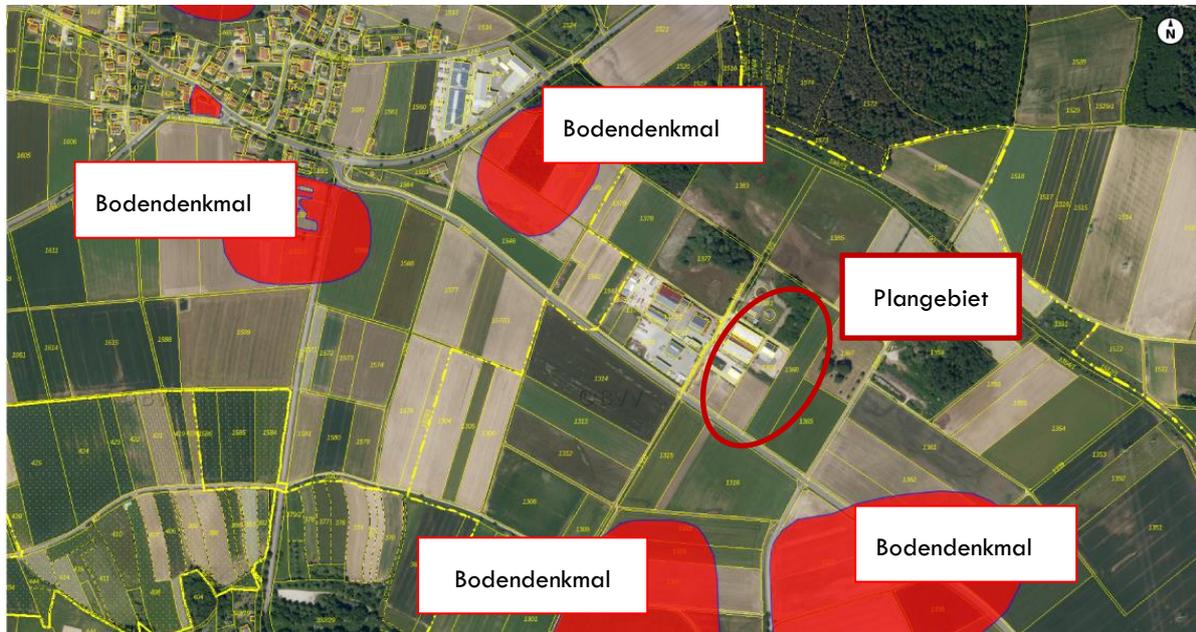
Orts- und Landschaftsbild, Ausschnitt Luftbild aus BayernAtlasPlus



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 und menschliche Gesundheit

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.

Damit das Erweiterungsgrundstück erschlossen werden kann, verläuft die öffentliche Erschließungsstraße nun entlang des Flurstücks 1370/1 & 1370/2 & mündet schließlich in einem Wendehammer auf dem Flurstück 1370/1. Der bestehende Anschluss an die Kreisstraße über die Flur-Nrn. 1371 & 1372 bleibt erhalten. Zudem wird im Osten des Gebiets eine zweite Ein- und Ausfahrt für den dort sitzenden Betrieb über die Flur-Nrn. 1365/1 geschaffen.

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.

Die nächsten schutzwürdigen Wohnnutzungen befinden sich ca. 600 m entfernt. Das Planungsgebiet wird zudem Verkehrslärm der angrenzenden Kreisstraße NM 12 ausgesetzt sein.

Aufgrund der Summenwirkung bestehender, umliegender Gewerbegebiete, ist eine Geräuschkontingentierung notwendig. In den Textlichen Festsetzungen sind zudem Richtungssektoren (Sektor A, B und C) festgesetzt, in welchen in den Sektoren B und C Zusatzkontingente, tags jeweils 11 dB(A) und nachts 8 dB(A) zulässig sind.

2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit dem Verlust der Grünlandflächen und der Heckenstruktur 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 Ersatzhabitate (Acker, Gehölze, Waldflächen etc.) im nahen Umkreis, vorhanden sind. Die Baum- und Strauchpflanzungen können neue Lebensräume schaffen.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neuemarkt“ 6734-371 an. Der nördliche Teil des Flurstücks 1368 sowie der nordöstliche Teil des

Flurstücks 1370/1, Gemarkung Mühlhausen im Geltungsbereich liegen zum Teil innerhalb des genannten FFH-Gebiets.

Aufgrund der möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das FFH-Gebiet „Binnendünen und Albtrauf bei Neumarkt“ wurde eine **FFH-Vorprüfung** beauftragt. Diese hat die Frage zu beantworten, ob die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist oder nicht. Ist die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung nicht auszuschließen, dann ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei sind folgende Sachverhalte zu klären:

- Liegt ein prüfungsrelevantes Natura 2000-Gebiet im Einwirkungsbereich eines Vorhabens
- Besteht die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen. Im konkreten Fall bedeutet dies:
 - Das geplante Bauerweiterungsgebiet liegt mit ca. 3.758 m² innerhalb der FFH-Gebietsgrenzen
 - Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber auszuschließen, da kartierte Lebensraumtypen erst in einer Entfernung von ca. 150 Meter westlich angrenzen. Dazwischen liegt noch eine in Betrieb befindliche Kläranlage, weshalb hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch Vorkommen von Arten gemäß Anhang II (Gelbbauchunke, Grüne Keiljungfer, Kammolch) sind im Gebiet und im Umfeld nicht vorhanden.

Somit war die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Der Bauleitplan war somit einer weiteren, städtebaulichen Abwägung zugänglich.

Im Zuge der **artenschutzrechtlichen Prüfung** sind alle heimischen Brutvogelarten zu behandeln. Bei der Begehung der Fläche am 28.05.2021 konnte dabei ein Pärchen vom Rebhuhn und ein Feldlerchenbrutpaar festgestellt werden. Da bei beiden Arten die lokale Population bedroht ist und diese in den Roten Listen Bayerns und Deutschlands geführt werden sind für diese landesweit im Rückgang begriffenen Arten entsprechende Maßnahmen, durchzuführen. Durch eine, aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs, erneut durchgeführten saP von Juni bis September 2022 wurde zudem bei der Begehung Anfang Juni im Gehölzbereich eine singende Gartengrasmücke, ein Mönchsgrasmückenpärchen, ein Amselpärchen sowie das Rotkehlchen festgestellt.

Die Artengruppe der Fledermäuse sind in Bezug auf konfliktvermeidende Maßnahmen im Hinblick auf die Art der nächtlichen Beleuchtung der Anlage zu beachten. Des Weiteren werden vom Biologen als Ersatz für verlorengelassene Quartierbaumanwärter, die Anbringung von 10 Fledermausflachkästen vorgeschlagen.

Für den Verlust des Heckenbiotops im Norden des Geltungsbereichs, wird die geschützte Biotopfläche, entsprechend dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Biotopbefreiungsantrag) auf der externen Fläche Flur Nr. 1163 Gemarkung Kruppach, mit insgesamt 3.600 m² 1:1 ausgeglichen.

Die verbleibenden 9.220 m² der insgesamt 12.820 m² großen Ausgleichsfläche werden im Zuge der Bauleitplanung ebenfalls als Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten entwickelt.

Im Zuge der beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Artengruppen zu berücksichtigen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- Die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Da sich die Gemeinde im Laufe des Verfahrens dazu entschieden hat, die Fläche auf der die Kläranlage steht, entsprechend für das Gewerbegebiet zu nutzen wurde für den erweiterten Geltungsbereich erneut eine saP durchgeführt.

Die neu beauftragte saP hat ergeben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten zu erwarten sind. Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Bei der Begehung Anfang Juni konnten im Gehölzbereich eine singende Gartengrasmücke, ein Mönchsgrasmückenpärchen, ein Amselpärchen und das Rotkehlchen festgestellt werden. Somit sind CEF-Maßnahmen erforderlich welche auf der Ausgleichsfläche Flur Nr. 235 Gemarkung Kruppach festgesetzt werden.

Zudem sind für die Artengruppe der Fledermäuse konfliktvermeidende Maßnahmen im Hinblick auf die Art der nächtlichen Beleuchtung der Anlage zu beachten, falls diese notwendig wird.

Unter Berücksichtigung dieses Ergebnis war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar, dass der vorliegende Bauleitplan auf keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hürden trifft.

2.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

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.

Der Erweiterungsbereich beträgt ca. 13.161 m². Bei einer GRZ von 0,8 entspricht dies max. 10.529 m² neu versiegelter Fläche.

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 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beschriebenen Durchlässigkeit des Bodens ist darauf hinzuwirken, dass eine Versickerung von Schadstoffen in den Boden vermieden wird.

Teile des Geltungsbereiches liegen in der Hochwasser Gefahrenfläche HQ extrem. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsgrenzen des 100-jährlichen Überschwemmungsbereiches. Aufgrund der Lage im HQ extrem-Bereich, können sich mögliche negative Auswirkungen wie Überflutungen auf den Planbereich im Falle eines Extremhochwassers ergeben.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wird über neu verlegte Regenwasserkanäle gesammelt und in das nördlich vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Vor Einleitung in das Becken wird das Oberflächenwasser vorgereinigt. Das Becken dient der Zwischenspeicherung des Regenwassers und stellt sicher, dass die Abgabe in den Vorfluter in gedrosselter Weise erfolgt. Über eine gedrosselte Auslassleitung wird das Wasser zeitlich verzögert und mengenmäßig reduziert abgeleitet. Auf diese Weise werden Überlastungen des Vorfluters und Hochwasserspitzen vermieden. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse ist zusätzlich ein Notüberlauf vorgesehen, über den überschüssiges Wasser kontrolliert in angrenzende Flächen breitflächig abgeleitet werden kann.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal geleitet und zur Kläranlage geführt.

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.

Aufgrund der Lage des bestehenden Gewerbegebietes mit der vorliegenden Erweiterung innerhalb eines weitgehend frei durchlüfteten Landschaftsraum ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

2.4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter

Die Erweiterung des Gewerbegebietes 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
- Festsetzung zur Ausstattung von 40 % der Dachflächen mit Photovoltaik oder Solarwärmekollektoren, alternativ Dachbegrünung
- Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

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 wurden gesonderte Gutachten eines Biologen beauftragt und in der Bauleitplanung berücksichtigt.

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.

Die Überprüfung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden sowie in Form einer fachlichen Begleitung.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig. Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

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. 1,3 ha. Insgesamt beträgt der Geltungsbereich inklusive externer Ausgleichsflächen ca. **5,4 ha**.

Die Flächen des erweiterten Geltungsbereichs wurden bislang als Intensivgrünland und Heckenstruktur genutzt. Ein Teil der Fläche liegt auf dem Flurstück der Kläranlage, welche sich nordwestlich der Fläche befindet. In südöstlicher Richtung schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Naturdenkmal mit fünf alten Linden an.

Mögliche Auswirkungen auf die gebietsbezogenen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wurden durch Erhebungen eines fachlich geeigneten Biologen ermittelt. Die Durchführung der FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus erfolgte die Abschätzung artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände durch eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung. Für die Artengruppe der Vögel sind für das feldbrütende Rebhuhn und die Feldlerche konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen durchzuführen. Zudem sind für die Artengruppe der Fledermäuse konfliktvermeidende Maßnahmen notwendig.

Die im Zuge des Antrags in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bezüglich einer Ausnahme zur unvermeidbaren Beseitigung von einer nach Art 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Hecke (Größe ca. 3.600 m²) auf dem Flurstück 1370/1 der Gemarkung Mühlhausen, kann im Zuge der Eingriffsregelung auf dem Flurstück Nr. 1163 der Gemarkung Kruppach umgesetzt werden. Zudem kann auf der insgesamt 12.820 m² großen Fläche, der im Zuge der Eingriffsregelung des vorliegenden Bebauungsplans notwendige Ausgleichsbedarf erfüllt werden.

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.

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

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans sowie mittels der Zusatzkontingente in den Richtungssektoren B und C von 11 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts, können mögliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen minimiert werden. 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.

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)

Anlagen

- FFH-Vorprüfung Erweiterung Gewerbegebiet Hofen I – Gehölzstreifen Gemeinde Mühlhausen, Büro Genista, Auftragszeitraum: Juni – September 2022, vom 13.09.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterung Gewerbegebiet Hofen I – Gemeinde Mühlhausen, Büro Genista, Auftragszeitraum: Mai – September 2021, vom 17.09.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterung Gewerbegebiet Hofen I – Gehölzstreifen Gemeinde Mühlhausen, Büro Genista, Auftragszeitraum: Juni – September 2022, vom 13.09.2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE „Hofen“ Änderung und Erweiterung GE Hofen I in der Gemeinde Mühlhausen vom **28.08.2025**, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, GEO.VER.S.UM
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Mühlhausen „Gewerbepark Nord“ Textliche Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 06.09.2021, Redaktionell ergänzt am 17.10.2021