

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Bodenwöhr**

für das Baugebiet
„Blechhammer Forst“

Teil C Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Blechhammer Forst“ der Gemeinde Bodenwöhr.

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
4.	Verfahren.....	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6.	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.....	5
7.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3	Bauweise	8
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
7.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen der Sichtdreiecke	9
7.6	Stützmauern	9
7.7	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
7.8	Einfriedungen	9
7.9	Verkehrsflächen / Zufahrten.....	10
8.	Verkehrstechnische Erschließung.....	10
9.	Ver- und Entsorgung.....	11
10.	Grünordnung	11
11.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
12.	Schallschutz	14
13.	Denkmalschutz	14
	Anlagenverzeichnis	16

1. Planungsrechtliche Situation

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat Bodenwöhr in seiner Sitzung vom 28.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blechhammer Forst“ nach § 2 BauGB beschlossen.

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Bodenwöhr liegt zentral in der mittleren Oberpfalz, ungefähr 16 Kilometer östlich der großen Kreisstadt Schwandorf im Landkreis Schwandorf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes schließt nördlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“ an und liegt entlang der St2398.

Das Plangebiet wird aktuell als Waldfläche genutzt.

Der Umgriff des Plangebiets ergibt sich aus dem folgenden Lageplan und umfasst die Flurnummern (Fl. Nr.) 666 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 665/26, jeweils Gemarkung Bodenwöhr.



Abbildung 1: Luftbild der Gemeinde Bodenwöhr (Auszug Bayernatlas)

Topographisch fällt das Gelände von Norden nach Süden mit einer Höhendifferenz von ca. 2,80 m und von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 1,60 m ab.

Der Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Nord-Westen und Westen befindet sich das Waldgebiet „Blechhammer Forst“

- im Norden bzw. Nord-Osten grenzen die St2398 sowie weitere Waldflächen an
- im Osten begrenzt die St2398 das Plangebiet
- im Süden schließt das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“ an.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Planungsgebiet soll in Fortsetzung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Blechhammer“ ein weiteres Gewerbegebiet (mit Einschränkungen) entstehen.

Die Planung zielt insbesondere darauf ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtebauliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Die städtebaulichen Kennziffern:

Größe des Bebauungsplangebietes:	6,5633 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,5411 ha
Fläche zur Ver- und Entsorgung - Abwasser:	0,2910 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,3482 ha
Private Grünfläche inkl. Zufahrten:	1,1038 ha
Private Verkehrsfläche:	0,0340 ha
Waldfläche:	0,1806 ha
Baulandfläche:	4,0646 ha

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Blechhammer Forst“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Da das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

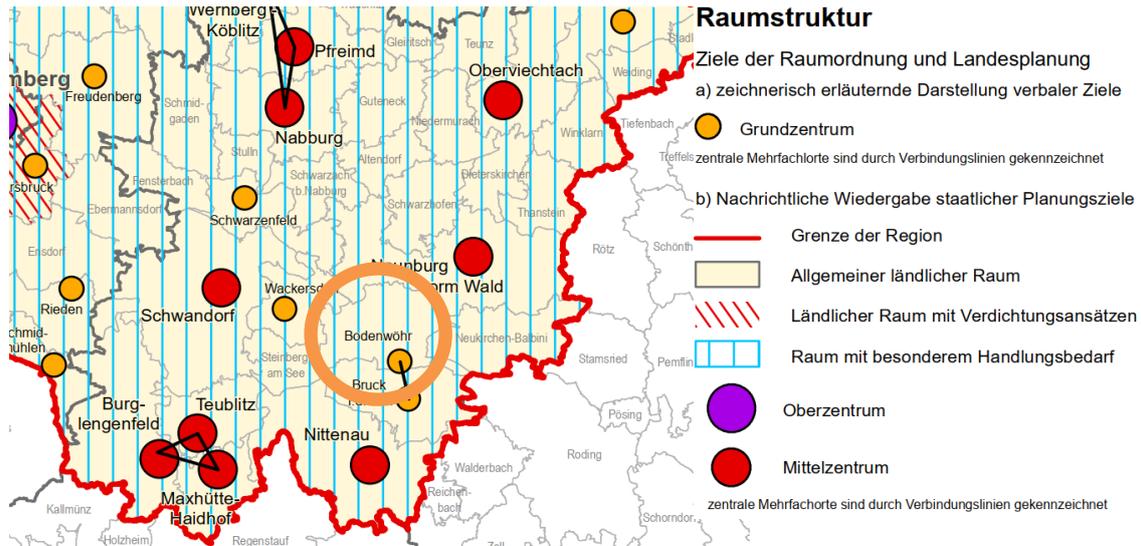
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

6. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung der Region Oberpfalz (6) liegt die Gemeinde Bodenwöhr im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und wird als Grundzentrum ausgewiesen. Gemeinsam mit Bruck i. d. OPf. bildet Bodenwöhr einen zentralen Mehrfachort.



Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde Bodenwöhr unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung (Auszüge aus relevanten Festlegungen, Zielen und Grundsätzen):

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

Bewertung

In Bodenwöhr sind in der Vergangenheit mehrere Baugebiete für Wohnbebauung geplant worden. Dadurch wurde dem Grundsatz zur Bereitstellung von Wohnraum Rechnung getragen.

Durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes wird dem Grundsatz zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare*

Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Bewertung

Das Gemeindegebiet Bodenwöhr ist umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Sonstige mögliche Flächen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes würde dem Grundsatz des Anbindegebotes widersprechen oder müssten aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden.

Ebenfalls wurde der Änderungsbereich bereits bei der Ausschreibung des Gewerbe- und Industriegebietes „Blechhammer“ als mögliche Erweiterungsfläche in Betracht gezogen.

Aus diesem Grund wird die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche als Ressourcenschonend angesehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Bewertung

Durch die Anbindung an das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“ wird dem Anbindegebot Rechnung getragen.

7. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Nord-östlich des Plangebietes befindet sich die Einöde „Pechmühle“ in einer Entfernung von ca. 100 m am Punkt mit dem Geringsten Abstand.

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit der angrenzenden Wohnbebauung wurden für die verschiedenen Quartiere innerhalb des Plangebiets abgestufte Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Ziel ist es, Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher und schutzbedürftiger Wohnnutzung zu minimieren, insbesondere im Hinblick auf Lärm-, Luft- und Geruchsimmissionen.

Zur Festsetzung der Nutzungsbeschränkungen wurde der in Nordrhein-Westfalen angewendete „Abstandserlass – Abstände zwischen WA und GE/GI“ als Orientierungshilfe herangezogen (Anlage 1).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), einer höchstzulässigen Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe (§ 18 BauNVO) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird für alle Quartiere (A, B und C) als maximal zulässige GRZ 0.60 festgesetzt.

Der zugelassene Versiegelungsgrad der GRZ I liegt damit unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0.80 für ein Gewerbegebiet.

Gemäß § 21 BauNVO wird für Quartier A und B als maximal zulässige BMZ 5.00 festgesetzt. Für Quartier C wird als maximal zulässige BMZ 6.00 festgesetzt.

Die zugelassene bauliche Ausnutzung liegt damit deutlich unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 10.00 für ein Gewerbegebiet.

Wandhöhe und Höhenlage

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird für Quartier A und B die maximal zulässige Wandhöhe mit 8,00 m festgesetzt. Für Quartier C wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 11,00 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen sichern neben der städtebaulichen Ordnung, in welchem die nachbarschaftlichen Belange gleichsam mitberücksichtigt werden, zudem auch ein angemessenes Ortsbild. Die Bebauung fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen an das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an.

7.3 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wurde die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise greift die Bauweise des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes auf und passt sorgt in Verbindung mit den Festsetzungen der Wandhöhe für ein einfügen in das Ortsbild.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Die weitreichenden Baugrenzen sollen eine flexible

Anordnung der Gebäude in den zukünftigen Grundstücken ermöglichen. Gleichzeitig sind Baugrenzen jedoch grundsätzlich mit einem Abstand von 3,00 m, wie in der Planzeichnung dargestellt, festgesetzt, was dem Mindestabstand der Abstandsfläche gemäß Bayerischer Bauordnung entspricht. Weiter wird die Lage der Gebäude durch die Vorgabe zur Einhaltung der Abstandsflächenvorgaben gemäß der BayBO eingeschränkt.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen der Sichtdreiecke

Um die Verkehrssicherheit von allen Verkehrsteilnehmern von ein und ausfahrenden Fahrzeugen zu gewährleisten, wird festgesetzt, Sichtdreiecke gem. RAST 06 dauerhaft freigehalten werden müssen.

7.6 Stützmauern

Das bestehende Gelände fällt von Norden nach Süden mit einer Höhendifferenz von ca. 2,80 m ab und von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 1,60 m. Um eine sinnvolle Bebauung der einzelnen zukünftigen Bauparzellen zu ermöglichen, sind Stützmauern zur Regulierung des Geländes bis 1,50 m zugelassen.

7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO) wurden so gewählt, dass sich die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll in die angrenzende Umgebung einbinden lässt.

Um den bestehenden Charakter des südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes aufzunehmen, wurden entsprechende Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung getroffen.

7.8 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden getroffen, um das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebiets offen und harmonisch zu gestalten und gleichzeitig die Funktionalität der Grundstücke zu wahren. Durch die Vorgabe, dass nur offene Einfriedungen zulässig sind, wird eine freie Sichtverbindung zwischen den Grundstücken und der Umgebung ermöglicht, was das offene und einladende Erscheinungsbild des Gebiets fördert. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern oder Gabionen sind deshalb unzulässig, da sie die visuelle Durchlässigkeit beeinträchtigen und das Zusammenspiel mit der Landschaft negativ beeinflussen würden. Stattdessen sollen offene Zäune oder ähnliche Materialien verwendet werden, die eine leichte Grundstückstrennung erlauben, ohne das Gesamtbild zu stören.

Damit sich Kleintiere ungehindert vorbewegen können und in ihrem Wanderverhalten nicht eingeschränkt werden sind durchgehende Zaunsockel zu vermeiden. Ausgenommen davon sind Bereiche in diesen Zaunsockel zur Wasserführung unerlässlich sind. Die maximale Höhe der Sockel ist mit 25 cm festgesetzt.

Die Festlegung einer Mindestbodenfreiheit von 15 cm zwischen Zaunelement und geplanter Geländeoberkante dient ebenfalls dem Schutz von Kleintieren. Diese Bodenfreiheit ermöglicht es, dass Tiere ungehindert unter den Zaunelementen hindurchwandern können, was für den Erhalt ihrer Lebensräume von großer Bedeutung ist.

7.9 Verkehrsflächen / Zufahrten

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und Zufahrten wurden getroffen, um eine geordnete Erschließung des Gewerbegebiets zu gewährleisten und gleichzeitig die verkehrliche Sicherheit sowie die Funktionalität des Gebiets zu erhalten.

Die Regelung, dass Zufahrten nur innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Einfahrtsbereiche angelegt werden dürfen, dient der Sicherstellung einer klaren und strukturierten Erschließung. Diese Festlegung verhindert, dass Zufahrten an unkoordinierten Stellen errichtet werden, was sowohl die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnte als auch negative Auswirkungen auf die umliegende Infrastruktur und den Verkehrsfluss haben würde.

Die Begrenzung der maximalen Breite der Zufahrten auf 8,00 m wurde aus verkehrstechnischen und planerischen Gründen vorgenommen. Eine zu breite Zufahrt könnte zu unübersichtlichen und unsicheren Verkehrssituationen führen. Die Festsetzung dient der Optimierung des Verkehrsflusses und der Sicherheit von Fußgängern und Fahrzeugen im Gewerbegebiet. Eine Breite von 8,00 m stellt sicher, dass die Zufahrten ausreichend für den Fahrzeugverkehr sind, ohne die Verkehrsflächen unnötig auszudehnen und unnötige Flächenversiegelung zu verursachen.

Die flexible Bestimmung der genauen Lage der Zufahrten innerhalb der festgelegten Einfahrtsbereiche ermöglicht eine Anpassung an die spezifischen Anforderungen der jeweiligen Nutzungseinheit. Dies bietet den Nutzern die Möglichkeit, die Zufahrten nach Bedarf und in Abstimmung mit der Gesamtplanung anzupassen, ohne die verkehrstechnischen Vorgaben zu überschreiten. Gleichzeitig bleibt die Planung der Verkehrsflächen insgesamt klar und strukturiert, da die Zufahrten nur innerhalb der vorgegebenen Bereiche angelegt werden dürfen.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“. Die Verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die bestehende „Industriestraße“.

9. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung für das geplante Gebiet erfolgt durch den Anschluss an das bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Blechhammer“. Die Wasserversorgung wird dabei über den Hochbehälter gewährleistet, der als zentrale Versorgungseinheit dient und eine zuverlässige Wasserversorgung für das neue Baugebiet sicherstellt.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Kanal wird an den bestehenden Kanal in der Industriestraße angeschlossen.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Energieversorgung:

Das Baugebiet wird über das bestehende Netz des Bayernwerks mit Strom versorgt.

Telekommunikation:

Die Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt ebenso über das bereits vorhandene Netz im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet.

10. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist zunächst, das zur Ausweisung geplante Gewerbegebiet gut in die landschaftliche Situation einzupassen.

Grünordnerisch wirksame und notwendige Strukturen sollen deshalb in den Randbereichen des Gewerbegebietes festgesetzt werden.

Darüber hinaus müssen auch innerhalb des Gewerbegebietes grünordnerisch wirksame Strukturen in ausreichendem Maße vorgesehen werden. Hier spielen neben gestalterischen Gründen auch ökologische Aspekte eine Rolle.

Vor allem die Randgestaltung zu den Waldbereichen und zwischen den Parzellen hin erfordert eine möglichst naturnahe Eingliederung des Gewerbegebietes. Ziel der Grünordnung ist es, die Maßnahmen aus dem Umweltbericht verpflichtend in das Bebauungsplanverfahren einzubringen.

Neben den traditionellen Ansprüchen an eine hohe Umweltqualität wie Schutz von Arten und Lebensräumen, Luftreinhaltung etc. gewinnt heute der Schutz der Ressourcen Boden und Wasser, auch angesichts sich verschärfender Hochwasserereignisse, u.a. bedingt durch übermäßige Versiegelung, zunehmend an Bedeutung.

Trotz der zweifelsfrei erheblichen Beanspruchung der Ressource Boden bei der Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes gilt es dennoch, den Gedanken des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst einmal der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden.

Wo keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten sowie der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Grundsätzlich soll Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden (Bodenmanagement).

Ein wesentlicher Aspekt bei der Grünordnungsplanung ist die Begrenzung der Flächenversiegelung. Dies ist nicht nur aus entwässerungstechnischer Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes erforderlich, sondern u.a. auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt, Grundwasserschutz, Siedlungsklima usw.

Zahlreiche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wie

- Verlust von Vegetationsstandorten und der Lebensbedingungen der Tierwelt
- Unterbindung der Wasserversickerung mit der Folge eines höheren und schnelleren Abflusses in die Kanalisation bzw. die Vorfluter und damit Belastung der Kläranlagen und Gewässer sowie häufigere und stärkere Hochwässer
- fehlende bzw. reduzierte Grundwasserneubildung
- geringere Verdunstung und warm-trockenes Stadtklima

sind die Folgen einer übermäßigen Versiegelung.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Sofern im Einzelfall bestehende Gehölze erhalten werden sollen, wären entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Gehölze vor Beschädigungen nach DIN 18920 zu treffen.

Das im Zuge der Gewerbegebietsausweisung entstehende Grün erfüllt eine Reihe stadtgestalterisch - ästhetischer sowie ökologischer Funktionen:

- Sicherung eines ortsgestalterisch und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils innerhalb des Gewerbegebietes
- visuelle Einbindung des Gewerbegebietes
- Abschirmung gegenüber störungsempfindlichen Nutzungsformen und Strukturen
- Verbesserung des Mikroklimas
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere
- Verminderung des Barriereeffekts hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Die aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes.

Auf Grund des hohen möglichen Versiegelungsgrades ist eine Durchgrünung des Gewerbegebietes nur bedingt möglich. Gliedernd und auflockernd sollen die Festsetzung der Pflanzung von einem Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung je 10 Stellplätze sein sowie die Festsetzungen für private und öffentliche Grünflächen sein.

Die Etablierung eines waldähnlichen Mantels hin zum bestehenden Wald dient gleichzeitig als Einbindung in die Landschaft und als neuer Lebensraum für Arten des Waldrandes.

Abweichungen sind darüber hinaus v.a. im Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder oder der sonstigen Verkehrsgrünflächen zulässig, wobei aber auf die großflächige Verwendung monotoner Bodendecker verzichtet werden sollte. Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten sowie die Maßgabe, dass die Begrünung spätestens nach der Fertigstellung der einzelnen Parzelle folgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden muss soll sichergestellt werden,

dass die gestalterischen, ökologischen und bioklimatischen Wirkungen der Grünzonen möglichst bald zur Geltung kommen.

Die empfohlene Ausführung der Einfriedung ermöglicht es Kleinsäugetern Bereiche innerhalb des Sonder-/Gewerbegebietes zu erreichen. Zerschneidungseffekte für diese Arten werden so minimiert.

Um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes bzgl. des europäischen Artenschutzes grundsätzlich zu gewährleisten, sind die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen (z.B. Fällung und Rodung des Waldbestandes unbedingt einzuhalten und durchzuführen. Diese werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausführungen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Ausgleichs- und Ersatzplanung wird in planlicher wie auch textlicher Form im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

12. Schallschutz

Um die Immissionen des Gewerbegebiets auf die angrenzende Wohnbebauung zu begrenzen und somit die Lebensqualität der dort ansässigen Bevölkerung zu wahren, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese regeln die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in Abhängigkeit von festgelegten Abstandsklassen.

Die Abstandsklassen basieren auf einem Erlass aus Nordrhein-Westfalen, der sich mit der Festlegung von Abständen zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten befasst. Dieser Erlass dient als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung und wird als Grundlage für die Festsetzung der Abstandsklassen im Bebauungsplan herangezogen. Der Erlass ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt.

Es obliegt den Grundstückseigentümern, dafür zu sorgen, dass die festgelegten Immissionsgrenzwerte, insbesondere die Grenzwerte der TA Lärm, streng eingehalten werden, um eine unzumutbare Lärmbelastung der benachbarten Wohngebiete zu vermeiden.

13. Denkmalschutz

Für gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1 - 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Abstandserlass

Anlage 2: Umweltbericht

Anlage 3: Bestandsplan

Fassung vom 30.07.2025

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH), M.Sc.

Der Gemeinderat hat am die obige Begründung in der Fassung vom
zum Bebauungsplan „Blechhammer Forst“ in der Fassung vom beschlossen.

Bodenwöhr,

GEMEINDE BODENWÖHR

Georg Hoffmann

Erster Bürgermeister