



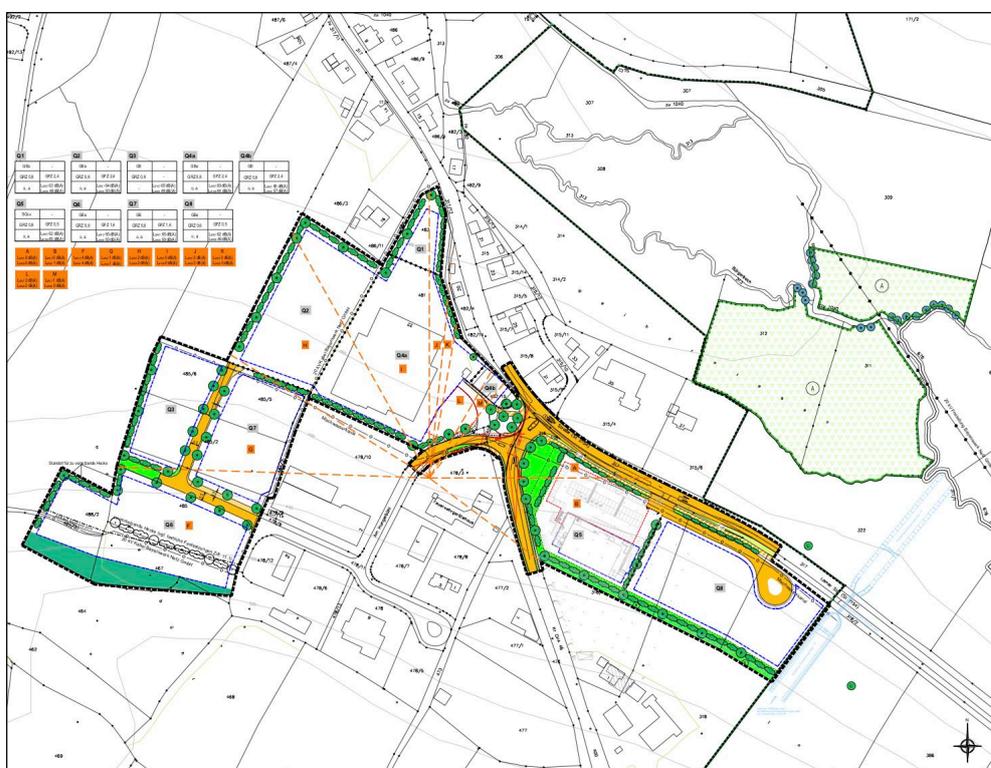
Markt Neukirchen b. Hl. Blut
Marktplatz 2
93453 Neukirchen b. Hl. Blut

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

26.06.2019



Projekt-Nr.: 528214

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I	Begründung	3
1	Bauliche Nutzung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Bestandteile der Planung	3
2	Planungskonzeption	3
2.1	Planungsziele	3
2.2	Bedarf	4
2.3	Geplante Nutzung	7
2.4	Schutzgebiete / geschützte Objekte	7
2.5	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
2.6	Immissionen	9
2.7	Grünordnung	9
3	Baurechtliche Eingriffsregelung	10
3.1	Bestandsbeschreibung	10
3.2	Beschreibung des Eingriffs	10
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	11
3.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche	11
3.5	Ausgleichsmaßnahme	12
4	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	12
5	Flächenbilanz	14
II	Umweltbericht	15
1.	Einleitung	15
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	15
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	15
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	19
3	Zusätzliche Angaben	19
3.1	Merkmale des Verfahrens	19
3.2	Monitoring	19
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

I Begründung

1 Bauliche Nutzung

1.1 Anlass

Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut plant den Bereich um das am südöstlichen Ortsrand von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ anlässlich von Erweiterungsabsichten der ansässigen Firma Zollner Elektronik AG und weiterer Anfragen ortsansässiger Unternehmen zu vergrößern und östlich angrenzend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ durchgeführt.

1.2 Lage und Bestand

Das Plangebiet umfasst rund 7 ha und wird zurzeit teils land- und forstwirtschaftlich sowie teils gewerblich genutzt.

Das Plangebiet ist umgeben von

- von der Staatsstraße St 2154 im Norden,
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten,
- von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden
- von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 316, 317 TF, 318 TF, 318/1 TF, 400 TF, 462/2 TF, 464 TF, 467, 478/11 TF, 481, 482/15, 483, 485, 485/2, 485/4, 485/5, 485/6, 488/2 alle Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung mit Umweltbericht,
- Schalltechnische Untersuchung, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 26.06.2019

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele

Der Markt Neukirchen b.Hl.Blut ist raumordnerisch als Kleinzentrum dargestellt und liegt im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“¹.

Kleinzentren haben die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten.

Zur Erhaltung der örtlichen Betriebe und zur Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das am südöstlichen Ortsrand von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ in südliche Richtung zu erweitern sowie den Flächenanteil für die Firma Zollner Elektronik AG zu vergrößern. Die Erweiterungsflächen der Firma Zollner Elektronik AG werden einschließlich des bestehenden Firmengeländes überwiegend als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten) dargestellt. Nur die Fläche Q3 weist keine Einschränkungen bezüglich der maximal zulässigen Schallkontingenten auf.

¹ Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur

Zusätzlich wird östlich der Kreisstraße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts und ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der geplanten Erweiterungen ist aufgrund der zurzeit nicht zufriedenstellenden Zufahrtsituation eine komplette Neugestaltung des Zufahrtsbereiches zum Gelände der Firma Zollner sowie der Einmündung der Kreisstraße CHA 46 in die Staatsstraße St 2154 vorgesehen. Außerdem wurde für das gesamte Planungsgebiet ein Konzept für die Behandlung des Niederschlagswassers und des wild abfließenden Wassers erstellt.

2.2 Bedarf

Gewerbeflächen

Zu Beginn der 90er Jahre hat der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das Gewerbegebiet „Hungerbühl“ ausgewiesen. Innerhalb dieses Gewerbegebiets gibt es zurzeit noch zwei freie Bauparzellen (FINr. 477 und FINr. 478/5). Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und sind von den Eigentümern zur Bebauung vorgesehen. Für das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück FINr. 477 (Zimmerei) liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Verschiedene ortsansässige Unternehmen benötigen Erweiterungsflächen, die aus immissionschutzrechtlichen Gründen nicht innerhalb der Misch- und Dorfgebiete im Ort umgesetzt werden können. Der Marktverwaltung liegen aktuell (Stand Januar 2018) vier Anfragen nach Gewerbeflächen in einer Größenordnung von insgesamt 1,0 bis 1,2 ha vor. Zudem plant die Firma Zollner Elektronik AG eine Betriebserweiterung und benötigt zusätzliche Stellplätze.

Die Gemeinde verfügt zurzeit über keinen freien Gewerbebauparzellen. Die Gewerbeflächen des vorliegenden Bebauungsplans „Am Hungerbühl II“ sind bereits vergeben bzw. zur Deckung der vorliegenden Nachfrage vorgesehen:

Bereich Q1	Erweiterungsfläche der Fa. Zollner Elektronik AG
Bereich Q2	Erweiterungsfläche der Fa. Zollner Elektronik AG
Bereich Q3	Erweiterungsfläche der Fa. Zollner Elektronik AG
Bereich Q4a, Q4b	Betriebsgebäude der Fa. Zollner Elektronik AG (Bestand)
Bereich Q5	geplantes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Ersatzstandort für den im Jahr 2020 schließenden Netto-Markt)
Bereich Q6	Der nördliche Teil der Fläche wird bereits als Lagerplatz von einer ansässigen Baufirma genutzt. Die Restfläche (ca. 0,8 ha) ist für die geplante Erweiterung dieser Firma vorgesehen.
Bereich Q7	Erweiterungsfläche der Fa. Raiffeisen Lagerhaus; der Bauantrag ist in Bearbeitung
Bereich Q8	Gewerbefläche der Marktverwaltung zur Deckung der Nachfrage (Fläche: ca. 0,5 ha)

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das bestehende Gewerbegebiet „Hungerbühl“ zu erweitern, um für die bestehenden Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen sowie Gewerbeflächen für weitere Interessenten kurzfristig bereitstellen zu können. Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Hungerbühl wird die der Marktverwaltung vorliegende Nachfrage (s.o.) gedeckt sowie den Erweiterungsabsichten angrenzender Betriebe Rechnung getragen. Aufgrund der Lage am bestehenden Gewerbegebiets Hungerbühl können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden und brauchen an anderer Stelle nicht neu errichtet zu werden.

Großflächiger Einzelhandel

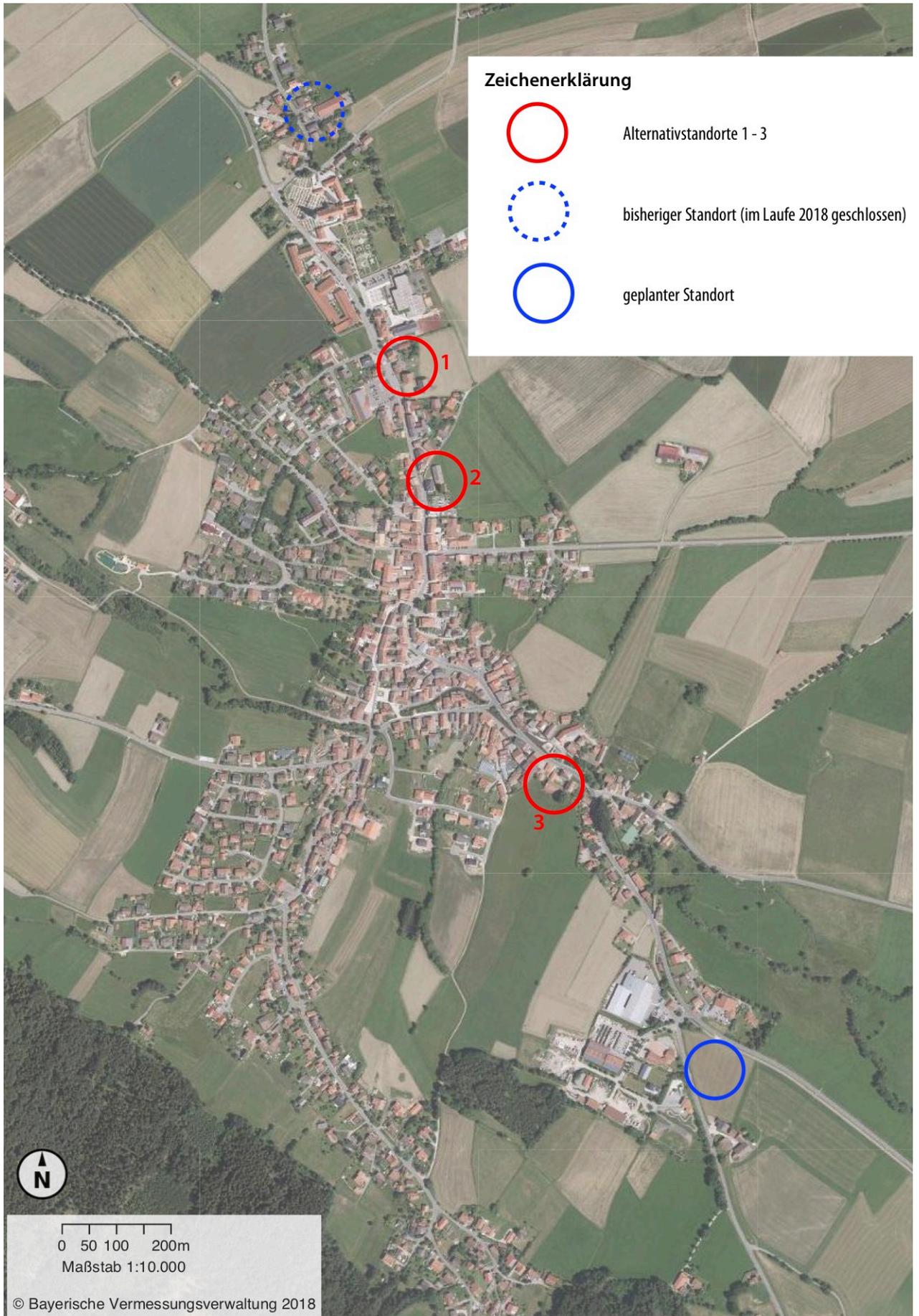
Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Verlagerung des bestehenden Netto-Markts in der Hinterbuchberger Straße, der im Jahr 2020 geschlossen wird. Das Gebäude ist bereits verkauft und soll einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Vorfeld der Planung wurden von der Marktverwaltung verschiedene zentral gelegene Alternativstandorte in Erwägung gezogen, die sich alle als nicht verfügbar bzw. als nicht realisierbar erwiesen haben. Folgende Standortalternativen wurden seitens der Marktverwaltung geprüft (siehe nachfolgende Karte):

Standortalternative 1: FINr. 1 und 2, Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Zurzeit besteht keine Abgabebereitschaft seitens des Eigentümers. In dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen wohnt die frühere Besitzerin, die dort ein Wohnrecht besitzt und dieses nicht aufgibt. Zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrts- und Parkmöglichkeiten zu schaffen.
Standortalternative 2: FINr. 9, Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Der Erwerb scheiterte an den geforderten überhöhten Grundstückspreisen. Außerdem stehen die auf der Fläche vorhandenen alten Gebäude zum Teil unter Denkmalschutz, was einen Abriss mit anschließendem Neubau fast unmöglich macht. Ein Umbau in einen Einkaufsmarkt unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ist nicht verwirklichtbar, da die vorhandene Bebauung zur Realisierung eines modernen Lebensmittelmarkts teilweise abgerissen werden müsste.
Standortalternative 3: FINr. 92, 487 und 490/2 Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut	Es besteht keine Abgabebereitschaft seitens des Eigentümers. Zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrtmöglichkeiten zu schaffen.

Weitere Standortalternativen in integrierter Lage sind nicht vorhanden. Der Ort Neukirchen b.Hl.Blut hat sich entlang der Staatsstraße St 2154 entwickelt und erstreckt sich über eine Länge von ca. 2 km. Aufgrund der topographischen Situation ist die Zahl der Alternativstandorte für die Ansiedelung eines modernen Lebensmittelmarkts, der entsprechend große, möglichst ebene Parkflächen und eine verkehrsgünstige Erschließung erfordert, begrenzt. Zudem müssten verkehrsgünstig gelegene Standorte, die zugleich die Kriterien einer integrierten Lage erfüllen, in zentraler Lage im Bereich der Ortsdurchfahrt (Staatsstraße) liegen. Entsprechend große Grundstücke entlang der Ortsdurchfahrt in zentraler Lage sind zurzeit nicht verfügbar; zudem müsste die straßenbegleitende Bebauung zumindest teilweise abgerissen werden, um geeignete Zufahrts- und Parkmöglichkeiten zu schaffen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das geplante Sondergebiet in der Lamer Straße befindet sich ca. 900 m südöstlich der Ortsmitte. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt die Wohnbebauung die sich in westliche Richtung fortsetzt. Eine ortsübliche Busanbindung ist in der Lamer Straße unmittelbar vor dem geplanten Standort vorhanden. Der im Jahr 2020 schließende Netto-Markt in der Hinterbuchberger Straße befindet sich in einer vergleichbaren Entfernung von ca. 1 km nördlich der Ortsmitte.



2.3 Geplante Nutzung

Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO,
- Gewerbegebiet (GE_E) nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen bezüglich des flächenbezogenen Schalleistungspegels,
- Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter bzw. Lebensmitteldiscounter.

2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Nach Darstellung des BayernViewers „Denkmal“ des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine in der amtlichen Biotopkartierung gelistete Hecke (Biotopkartierung Nr. 6743-0069-008, „Zahlreiche Hecken-, Feldgehölzstrukturen um Mais, Vordermais und Lamberg“). Die Hecke fällt unter den Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Das Biotop wird innerhalb des Plangebietes versetzt.

2.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das bestehende Firmengelände der Zollner Elektronik AG ist über die Kreisstraße CHA 46 erschlossen, die an die Lamer Straße (St 2154) angebunden ist. Im Rahmen der geplanten Erweiterung ist aufgrund der zurzeit nicht zufriedenstellenden Zufahrtssituation eine komplette Neugestaltung des Zufahrtsbereiches zum Gelände der Firma Zollner sowie der Einmündung der Kreisstraße CHA46 in die Staatsstraße St 2154 geplant. Die Erschließung der westlichen und südlichen Erweiterungsflächen erfolgt über die Verlängerung der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets „Hungerbühl“.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Mischwasserkanal zur Kläranlage in Neukirchen.

Aussagen des Niederschlagswasserkonzepts, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 14.06.2017:

Wildabfließendes Wasser

Wegen der großen Hangeinzugsgebiete und dem daraus wildabfließenden Wasser war der Markt Neukirchen b.Hl.Blut bereits mehrfach von Hochwasser betroffen. Um den Markt Neukirchen b.Hl.Blut künftig besser vor Hochwasser schützen zu können, wird deshalb östlich der bestehenden Bebauung zwischen der Kreisstraße CHA 46 und der Lamer Straße eine Flutmulde errichtet. Die Flutmulde wird das bei stärkeren Niederschlagsereignissen ankommende Oberflächenwasser aus Richtung Vordermais auffangen und über das geplante Hochwasserrückhaltebecken dem Kaltenbach zuführen. Um die künftige Bebauung der Quartiere Q5 (Markt) und Q8 (Gewerbegebiet) vor wildabfließenden Hangwasser zu schützen, wird am südlichen Rand eine Entwässerungsmulde errichtet. Diese entwässert im Westen in den angrenzenden Straßengraben und im Osten in die geplante Flutmulde (vgl. nachfolgenden Planausschnitt).

Gewerbegebiet, westlicher Teil

Aufgrund des steilen Geländes und des undurchlässigen Untergrunds ist eine Versickerung im Planungsbereich nicht möglich. Das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des Gewerbegebiets

„Hungerbühl II“ wird deshalb entlang des westlichen Grundstücksrands der Flurnummer 481 (Fa. Zollner) nach Norden in Richtung Lamer Straße (St 2154) abgeleitet und von dort dem geplanten Rückhaltebecken am Freybach zugeführt.

Gewerbegebiet, östlicher Teil

Das Niederschlagswasser der Bereiche Q5 und Q8 im östlichen Planungsbereich wird nach erfolgter Reinigung auf dem jeweiligen Grundstück über den vorhandenen Seitengraben und die geplante Flutmulde zum Kaltenbach abgeleitet.

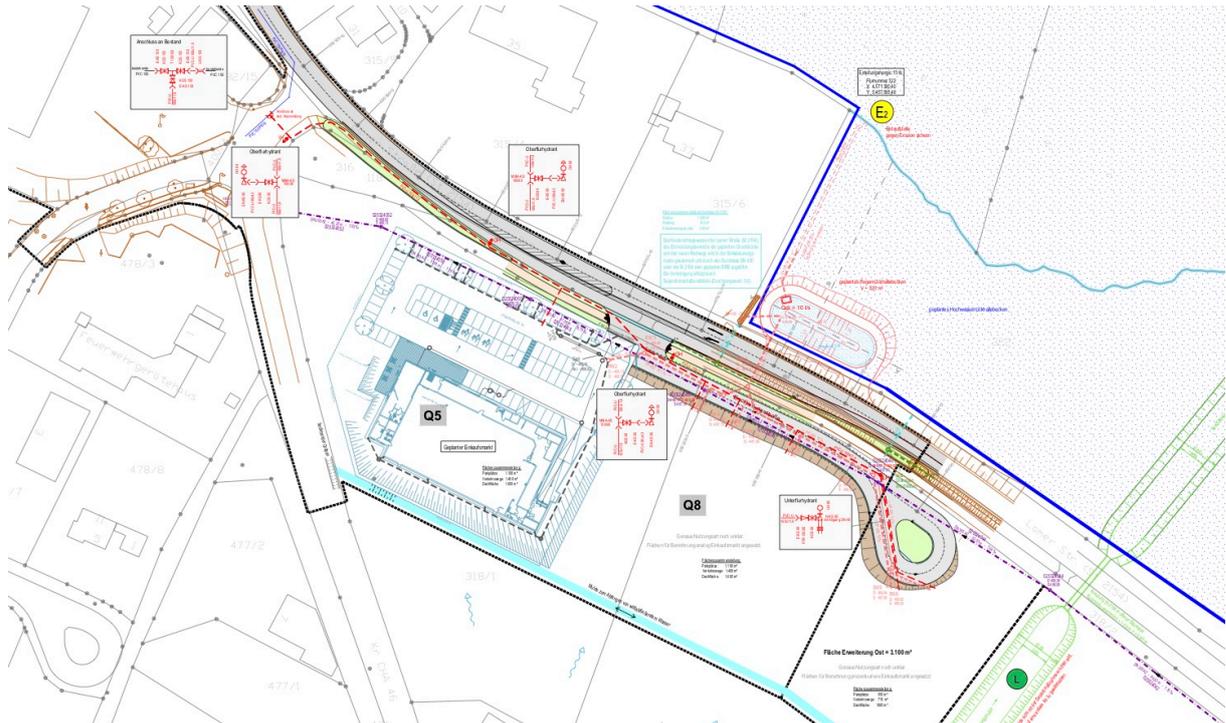
Kreuzungsbereich Lamer Straße / Kr CHA 46

Im Bereich des geplanten Straßenneubaus (Kreuzung Lamer Str. / Kr CHA 46) liegt der bestehende Niederschlagswasserkanal zum Teil auf Privatgrund und muss im Zuge des Straßenausbaus auf öffentlichen Grund verlegt werden. Der vorhandene Kanal wurde in diesem Bereich und im weiteren Verlauf der Lamer Straße nach Norden mit Hilfe einer Kamerabefahrung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Niederschlagswasserkanal teilweise in einem maroden Zustand befindet. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer deutlichen Steigerung der befestigten Fläche und somit zu größeren Abflüssen. In der Entwurfsplanung ist daher zu ermitteln ob die derzeit vorhandenen Rohrquerschnitte weiterhin ausreichend sind. Gegebenenfalls müssen bei der Kanalerneuerung bis zum Auslauf in den Freybach entsprechend größere Rohrquerschnitte verwendet werden.

Ableitung, Reinigung und Rückhaltung

Das gesamte Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des Gewerbegebiets „Hungerbühl II“, wird gemeinsam mit dem anfallenden Niederschlagswasser des bestehenden Gebiets „Am Hungerbühl“ zu einer geplanten Reinigungsanlage im nördlichen Bereich der Flurnummer 314 geleitet. Das gereinigte Wasser wird anschließend in einem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Freybach geleitet.

Das Niederschlagswasser des östlichen Teils (Sondergebiet und Gewerbegebiet) wird vorgereingt über einen Regenwasserkanal in eine naturnah gestaltete Rückhaltefläche geführt und gedrosselt über einen namenlosen Entwässerungsgraben in den Kaltenbach eingeleitet. Der Antrag auf gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für das Ableiten des Niederschlagswassers aus dem östlichen Teil des Gewerbegebietes „Hungerbühl II“ in Neukirchen b. Hl. Blut in einen namenlosen Zulaufgraben zum Kaltenbach“ vom 21.02.2019 wurde bereits am 01.07.2019 beschieden.



Planausschnitt Niederschlagswasserkonzept, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

2.6 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Schallschutz

Zur Kontingentierung der Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 einschließlich der Zusatzkontingente nach DIN 45961:2006-12, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

2.7 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist insbesondere die Erhaltung bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die in der Planzeichnung dargestellten Eingrünungen am neugebildeten Ortsrand mit ausschließlich heimischen Gehölzarten.

Im Bereich des Quartiers Q6 wird der Bestandswald durch die festgesetzte Waldvorpflanzung geschützt. Die bestehende Hecke (Biotopkartierung Nr. 6743-0069-008, „Zahlreiche Hecken-, Feldgehölzstrukturen um Mais, Vordermais und Lamberg“) wird auf Stock gesetzt und an den westlichen Rand des Grundstücks im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Ortsrandeingrünung verpflanzt. Die Maßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die innere Durchgrünung des Gewerbegebiets wird durch die verbindlich festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen und durch Gehölzpflanzungen im Bereich von neu entstehenden Böschungen (Ziff. 11.2 der textlichen Festsetzungen) sowie durch weitere in der Planzeichnung dargestellten Gehölzpflanzungen gewährleistet.

Der umgestaltete Einmündungsbereich der Kreisstraße in die Staatsstraße wird durch Baumpflanzungen aufgewertet. Die öffentliche Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebiets ermöglicht den vorhabenbedingten Höhensprung durch eine mit Gehölzen bepflanzte Böschung landschaftsgerecht zu gestalten.

Die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Süden und Osten des Geltungsbereichs binden das Baugebiet in die Landschaft ein. Am südlichen Rand wird der durch das Baugebiet entstehende Höhensprung durch eine bepflanzte Böschung landschaftlich eingebunden.

3 Baurechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Gewerbe- und Sondergebiet

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets liegt das Firmengelände der Zollner Elektronik AG, das bis auf eine Eingrünung entlang der Nordwest-, Nord- und Südseite überwiegend durch Gebäude und Betriebsflächen versiegelt ist. Im Bereich des bestehenden Firmengeländes wird ein Verbindungskorridor an der Westseite in Richtung der Erweiterungsfläche geschaffen; an der Ostseite wird im Rahmen der Umgestaltung der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße der Zufahrtsbereich zum Firmengelände neugestaltet.

Die Erweiterungsflächen östlich der Kreisstraße werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzen keine wertvollen Biotopstrukturen. Das Umfeld ist in diesem Bereich teils gewerblich (nördlich der Lamer Straße) und teils landwirtschaftlich (südlich der Lamer Straße) geprägt.

Erweiterung des Gewerbegebiets Hungerbühl

Die Erweiterungsfläche im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Am Rand zum bestehenden Gewerbegebiet Hungerbühl befindet sich eine Hecke, die in der amtlichen Biotopkartierung geführt ist (Biotop-Nr. 6743-0069-008).

Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen im zentralen Teil überwiegend aus Fichtenbeständen; am nördlichen Rand haben sich im Übergang zur östlich gelegenen Hecke Laubgehölze entwickelt.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Gewerbe- und Sondergebiet

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch geplante Gebäude und Betriebsflächen im Bereich der Erweiterungsflächen sowie durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds verursacht.

Die bestehende Grünfläche im Bereich der Einmündung in die Staatsstraße kann aufgrund der verkehrsplanerisch notwendigen Umgestaltung des gesamten Einmündungs- und Zufahrtsbereichs nicht erhalten werden. Der überplante Baumbestand wird durch die geplanten Neupflanzungen im Einmündungsbereich ausgeglichen; die in der Grünfläche befindliche Gedenkstätte des ortsansässigen Trachtenvereins wird an eine geeignete Stelle versetzt.

Durch die geplante Erweiterung des Firmengeländes in westliche Richtung rückt die Bebauung weiter an den Ortsbereich Neukirchen heran und beeinträchtigt so das Orts- und Landschaftsbild. Durch eine geeignete Eingrünung entlang der West- und Nordseite können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

Im Bereich östlich der Kreisstraße sind aufgrund der topografischen Situation und den geplanten Nutzungen (Parkplatz, Einkaufsmarkt) umfangreiche Geländemodellierungen mit entsprechend hohen Böschungen verbunden. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds werden durch Gehölzpflanzungen insbesondere am zukünftigen östlichen Ortsrand sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südosten minimiert. Die öffentliche Grünfläche ermöglicht dort den vorhabenbedingt entstehenden Höhensprung durch eine mit Gehölzen bepflanzte Böschung landschaftsgerecht zu gestalten.

Es ergibt sich folgende ausgleichsrelevante Fläche:

Ermittlung der zur Berechnung des Ausgleichs relevanten Fläche [m²]	
Geltungsbereich des Bebauungsplans	71.821
bestehendes Firmengelände FINr. 481; bebautes Grundstück FINr. 482/15	- 12.839
bestehende Verkehrsflächen	- 5.884
geplante öffentliche Grünflächen	- 3.326
Ausgleichsrelevante Fläche	49.772

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Rückhalteflächen am Freybach und am Kaltenbach;
- Ortsrandeingrünung durch Gehölzpflanzungen,
- innere Durchgrünung durch entsprechende Festsetzungen (Ziff. 11.2),
- landschaftsgerechte Gestaltung des vorhabenbedingten Höhensprungs durch eine mit Gehölzen bepflanzte Böschung im südöstlichen Teil des Plangebiets,
- Auf-Stock-Setzen der Hecke und Umsetzung an die westliche Grenze des Grundstücks; die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden² in der folgenden Tabelle bewertet:

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o-II/u
Boden	II/u
Wasser	I/o
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o
∅	I/o-II/u

Das Plangebiet wird damit der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) im oberen Bereich bis Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) im unteren Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

Unter Berücksichtigung der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebiets bzw. zwischen Staats- und Kreisstraße ergeben sich im Einzelnen folgende Kompensationsfaktoren:

² Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Fläche im Plangebiet	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert	gewählter Kompensationsfaktor*
landwirtschaftlich genutzte Fläche	I/o	0,4
Hecke	II/o	1,0
Wald	II/o	1,0

* unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes sowie aufgrund der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Plangebiet	Größe [m ²]	gewählter Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
landwirtschaftlich genutzte Fläche	45.172	0,4	18.069
Hecke*, Gehölzbestand FINr. 316*	1.240	1,0	1.240
Wald*	2.050	1,0	2.050
Σ	49.772		21.359

* Flächenermittlung über Luftbild

Die Ausgleichsfläche beträgt 21.359 m².

3.5 Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleichsflächen stehen die Wiesen am Freybach östlich von Neukirchen b.Hl.Blut (Teilflächen der Flurnummern 309, 311, 312 alle Gmkg. Neukirchen b.Hl.Blut) zur Verfügung.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von ca. 0,5 m tiefen, bachabwärts geöffnete Mulden;
 Die Mulden sind möglichst außerhalb gesetzlich geschützter Biotope anzulegen bzw. wieder mit den dort gewonnenen Grassoden abzudecken.
 Um das Aufkommen von Springkraut auf allen abgeschobenen Flächen zu vermeiden, sind diese grundsätzlich sofort mit regionalem Saatgut mit Kräutern neu anzusäen.
 Das Entstehen von Fischfallen ist zu vermeiden; der Abfluss zum Gewässer ist daher sicherzustellen.
- Abtransport des Bodenmaterials und Lagerung bzw. Verteilung außerhalb des Überschwemmungsbereichs;
- Anpflanzung von Ufergehölzen im Uferbereich an freien Stellen;
- Extensive Pflege durch eine einmalige Mahd (Herbstmahd).
 Eine Düngung ist nicht zulässig.

Die Maßnahme wird vor der Umsetzung im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Cham abgestimmt.

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich überwiegend intensiv genutzt; der südwestliche Teil wird bereits von einer Baufirma als Lagerfläche gewerblich genutzt.

Das Plangebiet hat außerhalb des Waldes und der Gehölzstrukturen aufgrund der zurzeit praktizierten Nutzung und der umliegenden Nutzungsstrukturen eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung. Funde der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Der im südlichen Teil des Plangebiets gelegene Wald und die vorgelagerten Gehölzstrukturen bieten potentielle Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten. Vor der Rodung sind die Gehölzbestände hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Die Rodung des Waldes und das geplante Aufstock-Setzen der Hecke sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Waldrand und vorgelagerte Heckenstrukturen bieten außerdem potentielle Lebensräume für die Haselmaus. Eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume während der Baumaßnahmen ist nicht zu vermeiden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen (Ziff. 11.2 der textlichen Festsetzungen) werden ausreichende Ersatzlebensräume geschaffen, sodass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Standorte für die Haselmaus im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Großbäume (Alt- oder Biotopbäume), die Höhlungen, Rindenabplattungen oder Spalten als Quartiere für Hasel- oder Fledermäuse sowie Vögel bilden, sind vor Rückschnitt von einer fachkundigen Person zu untersuchen (ökologische Baubegleitung). Der Rückschnitt derartiger Gehölze ist vorzugsweise im Zeitraum von 01. bis 30. September durchzuführen.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüschchen ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde, soweit nicht eine gesonderte artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der höheren Naturschutzbehörde einzuholen ist.
- Für Haselmäuse (*Muscardinus avellanarius*) sind in oder an der versetzten Feldhecke mindestens fünf artspezifische Kunstquartiere zu schaffen, um temporäre Ausweichmöglichkeiten anzubieten.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	71.821
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	60.568
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Mehrzweckstreifen, Fußwege)	7.927
Öffentliche Grünflächen	3.326

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Zur Erhaltung der örtlichen Betriebe und zur Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut das am südöstlichen Teil von Neukirchen gelegene Gewerbegebiet „Am Hungerbühl“ zu erweitern und zusätzlich östlich angrenzend ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine in der amtlichen Biotopkartierung gelistete Gehölzstruktur (Biotopkartierung Nr. 6743-0069-008, „Zahlreiche Hecken-, Feldgehölzstrukturen um Mais, Vordermais und Lamberg“). Die Hecke fällt unter den Schutz des Art. 16 BayNatSchG.

Zur Kontingentierung der Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und für die einzelnen Quartiere maximal zulässige Schallkontingente festgelegt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Der Umweltzustand ist im Teil I der Begründung dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Zur Beschreibung siehe Teil I, Kap. 3 und Kap. 4

Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist als gering bis mittel zu bewerten.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden die Erweiterungsflächen des Plangebietes durch Gebäude und Betriebsflächen vollständig überplant.

Im südwestlichen Teil wird eine Hecke sowie ein Teil des angrenzenden Waldes überplant. Erforderliche Rodungsarbeiten dürfen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen evtl. Brutplätze ausschließlich im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Vor Beginn der Rodung sind Wald und Heckenstrukturen hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Höhlenbäume dürfen ausschließlich unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Nach dem vorliegenden Bodengutachten³ ist im Untersuchungsgebiet mit meist mittelkörnigen Amphibolit des Hoher-Bogen- Komplexes mit Überlagerung durch quartäre Fließerde in Form von lehmig bis sandigen Gesteinsschutt zu rechnen. Unter einer 0,2 bis 0,3 m mächtigen Mutterbodenaufgabe lagern Böden der bindigen Deckschicht in Form von sandigen, kiesigen Tonen bzw. stark tonigen Sanden. Darunter lagern Zersatzböden des kristallinen Grundgebirges in Form von Sanden und Kiesen mit unterschiedlich hohen Stein- und Tonanteilen.

Aufgrund der Morphologie des Geländes ist jahreszeitlich bedingt mit unterschiedlich stark laufenden Schichtwasserhorizonten sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Auswirkungen:

Baubedingt wird die Bodenstruktur im Plangebiet fast vollständig verändert bzw. überbaut. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Ergebnis:

Es sind aufgrund der Vorbelastung baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

Die Ausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Neuversiegelung mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser in geplante Rückhaltebecken am Freybach und Kaltenbach einzuleiten (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.5).

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingt aufgrund der Bauarbeiten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist aufgrund der geplanten Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich nicht in Bereichen, die für Klima und Lufthygiene von Bedeutung sind.

³ Geotechnischer Bericht Variantenuntersuchung Hangsicherung / Parkplatz, Markt Neukirchen b. Hl. Blut, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 22.06.2016

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nur gering beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Hungerbühl“; der östliche Teil der Erweiterungsfläche liegt an einem Nordosthang zwischen Kreisstraße und Staatsstraße. Nördlich der Erweiterungsfläche befinden sich weitere Gewerbeflächen; südlich grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen an.

Der südwestliche Teil der geplanten Erweiterung rückt weiter in Richtung des Ortsrands von Neukirchen b.Hl.Blut vor. Im Süden wird der westliche Teil der geplanten Erweiterung von einem Waldgebiet eingebunden.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des Firmengeländes in westliche Richtung rückt die Bebauung weiter an den Ortsbereich Neukirchen heran und beeinträchtigt so das Orts- und Landschaftsbild. Durch eine geeignete Eingrünung entlang der West- und Nordseite können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

Die geplanten Erweiterungsflächen östlich der Kreisstraße befinden sich in einem bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der südlich gelegenen Hofstelle und gewerblich genutzten Einrichtungen nördlich der Staatsstraße. Aufgrund der topografischen Situation und den geplanten Nutzungen (Parkplatz, Einkaufsmärkte) sind umfangreiche Geländemodellierungen mit entsprechend hohen Böschungen verbunden. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann nur durch umfangreiche Gehölzpflanzungen insbesondere am zukünftigen östlichen Ortsrand sowie im Bereich der südlichen Böschungen minimiert werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an ein Mischgebiet mit Wohnnutzung an.

Auswirkungen:

Durch die geplante Kontingentierung der Schallemissionen können die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung ausreichend vermindert werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind vorübergehend baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Bodendenkmäler.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	anlagenbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	mittel	mittel	gering	gering-mittel
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	hoch	mittel	gering	mittel
Mensch	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstrukturen nicht wesentlich verbessern. Allerdings könnte ein Teil der Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Andererseits könnte bei Nichtdurchführung der Planung für einen ansässigen Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeit in der unmittelbaren Umgebung des bestehenden Firmengeländes geschaffen sowie keine zusätzlichen Gewerbeflächen für die Marktgemeinde Neukirchen b.Hl.Blut bereitgestellt werden. Die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze sowie die Möglichkeit zur Bildung neuer Arbeitsplätze wären dann nicht mehr gewährleistet bzw. müssten an anderer Stelle durch entsprechende Neuausweisungen geschaffen werden. Zudem könnte eine Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung an dieser Stelle nicht umgesetzt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie Kap.4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Schutzgut Wasser

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Schutzgut Mensch

Zum Schutz des angrenzenden Mischgebietes mit Wohnnutzung werden für das geplante Gewerbegebiet maximal zulässige Schallkontingente auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahme.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets vor allem zur Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortansässige Betriebe. Mit der Erweiterung können vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden und brauchen an anderer Stelle nicht neu errichtet zu werden. Planungsalternativen für die Ausweisung von Gewerbegebieten gibt es im Gemeindegebiet nicht, da das andere nördlich der Lamberger Straße im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet absehbarer Zeit nicht erschließbar ist und bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen werden soll.

Das ausgewiesene Sondergebiet dient der Verlagerung des bestehenden Netto-Markts in der Hinterbuchberger Straße, der im Jahr 2020 geschlossen wird. Im Vorfeld der Planung wurden von der Marktverwaltung verschiedene zentral gelegene Alternativstandorte geprüft, die sich alle als nicht verfügbar bzw. als nicht realisierbar erwiesen haben (vgl. Begründung Teil I, Kap. 2.2).

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, den Angaben des Marktes Neukirchen b.Hl.Blut sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation mit neuer Gefährdungslage abzuarbeiten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hungerbühl II“ beabsichtigt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut dem ansässigen Unternehmen Zollner Elektronik AG sowie weiteren ortansässiger Unternehmen im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets „Hungerbühl“ Erweiterungsmöglichkeiten bereit zu stellen. Zusätzlich wird eine Fläche zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkts als Ersatz für den im Jahr 2020 schließenden Netto-Markts geschaffen.

Beeinträchtigungen der Umwelt entstehen vor allem durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen und der Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch Gebäude und Geländemodellierungen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist eine Festlegung von maximal zulässigen Schallkontingenten erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche am Freybach nördlich der Staatsstraße.