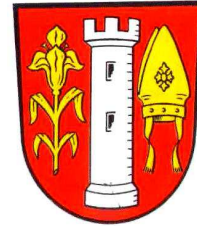


**Gemeinde Speinshart
im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab**



Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf

Begründung zum Bebauungsplan

- Stand 18.07.2022 -

Bauherr: Gemeinde Speinshart
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Albert Nickl
Gereon-Motyka-Siedlung 7, 92676 Speinshart

Planung: Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer
Karlsplatz 3, 92676 Eschenbach
mit
Eugen Schimmel
Freier Landschaftsarchitekt
Frühlingstraße 22, 92670 Windischeschenbach

Inhaltsverzeichnis

A) Begründung zum Bebauungsplan

1.	Anlass der Planung	Seite 4
2.	Beschreibung des Plangebietes	Seite 4 - 5
2.1	Lage im Raum	
2.2	Übergeordnete Planungen	
2.2.1	Landes- und Regionalplanung	
2.2.2	Flächennutzungsplan	
3.	Ziel und Zweck der Planung	Seite 5 - 9
3.1	Erschließung	
3.1.1	Motorisierter Verkehr	
3.1.2	Fußläufiger Verkehr	
3.2	Grünordnung	
3.2.1	Öffentliche Grünflächen	
3.2.2	Private Grünflächen	
3.3	Bebauung der Grundstücke	
3.4	Ver- und Entsorgung	
4.	Auswirkungen	Seite 9 - 14
4.1	Verkehrsnetz	
4.2	Naturhaushalt und Landschaftsbild	
4.3	Bebauung	
4.4	Ver- und Entsorgungssystem	
4.5	Freizeit und Erholung	
4.6	Landwirtschaft	
4.7	Umgebungscharakteristik	
4.8	Lärmschutz	

Inhaltsverzeichnis

B) Begründung zum Grünordnungsplan

1.	Planungsziel	Seite 14
1.1	Allgemeine Planungsziele	
1.2	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet	
2.	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	Seite 15 - 16
2.1	Lage im Ortsgebiet	
2.2	Naturräumliche Einordnung	
2.3	Geologie	
2.4	Relief	
2.5	Bisherige Nutzung	
2.6	Schutzgebiete	
3.	Allgemeine Beschreibung der Grundzüge der Grünordnung	Seite 16
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden (Umweltbericht)	Seite 17

C) Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

D) Verfahrensvermerke

E) Bebauungsplan (Lageplan M = 1:1000)

F) Umweltbericht vom 28.06.2022

G) Schalltechnisches Gutachten vom 12.03.2022

A) Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass der Planung

Im Gemeindegebiet von Speinshart bilden die Ortsbereiche von Speinshart und Tremmersdorf die eigentlichen Siedlungsschwerpunkte.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Satzungsbeschluss vom 08.03.2017) wurde u. a. festgelegt, im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Tremmersdorf das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde auszuweisen.

Die Anzahl der Grundstücksflächen für die Nutzung als Gewerbegebiet wurde im Wesentlichen bereits vor ca. zwei Dekaden festgelegt und hat letztlich zur Ansiedlung von Betrieben geführt.

Auch die Wahl des Kläranlagenstandortes als "Fläche für die Abwasserbeseitigung" (§ 5 Abs. 2 Nummer 4 BauGB) wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gewerbegebietsflächen gewählt.

Die Gemeinde Speinshart sieht sich in der Pflicht, für die Ansiedlung bzw. den Erhalt von kleineren Gewerbebetrieben entsprechende Baulandflächen bereit zu stellen.

Der Gemeinderat von Speinshart hat in seiner Sitzung vom 23.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Klingen" in Tremmersdorf beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Speinshart liegt im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Das ca. 6,226 ha große Planungsgebiet "Klingen" befindet sich am nordöstlichen Rand von Tremmersdorf.

Westlich schließen sich an:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fl.Nrn. 491, 496 usw.)
- in ca. 70 m Entfernung die Sportanlagen des FC Tremmersdorf/Speinshart mit Sportheim
- die ehemalige Kartoffel-Brennerei auf Fl.Nr. 491/2
- in ca. 150 m bis 200 m Entfernung die Wohn- und Landwirtschaftsanwesen der Hauptstraße bzw. An der Creußen.

Östlich vom Planungsgebiet befinden sich Ackerbauflächen bzw. die bereits benannte Kläranlage.

Südlich vom Planungsgebiet liegt das Gewässer II. Ordnung, die Creußen mit ihren Ufergrundstücken und dem Flutungsland zwischen der Creußen und dem Hammermühlgraben. Die nächste Wohnbebauung ist südlich ca. 100 m entfernt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes zum Bebauungsplan erstreckt sich auf die Fl.Nrn.:
492, 493, 494, 494/1, 495, 497, 498, 499, 499/1, 499/2 und 499/3.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern unterliegt die Gemeinde Speinshart keiner Zentrumszuordnung. Sie liegt jedoch im Kooperationsraum des möglichen Mittelzentrums Eschenbach-Grafenwöhr-Pressath-Kirchenthumbach. Bedingt durch die im Gemeindegebiet liegenden, herausragenden Baudenkmäler in Verbindung mit der internationalen Begegnungsstätte im Praemonstratenserkloster genießt Speinshart jedoch die herausragende Bedeutung für die kulturelle und touristische Entwicklung in der Region.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (Änderungsstand 08.03.2017) sind die unter 2.1 angeführten Flächen als Gewerbebebietsfläche gem. § 8 der BauNVO) ausgewiesen. Für die Beiordnung der Fl.Nr. 492, die bisher nicht einbezogen war, läuft ein Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist:

- Flächen bereit zu stellen für den Erhalt und die Neuansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen in der Gemeinde
- eine zukunftsweisende Ortsentwicklung sicher zu stellen.

3.1 Erschließung

3.1.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschließung ist bereits sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene, ausgebaute Wege- und Straßennetz der Gemeinde (hier die GVS von der St 2168 bzw. von der ehem. Brennerei nach Hammermühle bzw. nach Zettlitz, Fl.Nr. 508).

Der nördliche Teil der inneren Erschließungsstraße "Am Gewerbegebiet" (Fl.Nr. 499/1) ist über eine Länge von ca. 150 bereits ausgebaut.

Der Pflegeweg Fl.Nr. 495 wird innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches nicht ausgebaut - er dient nur als Schutzzone für bereits bestehende Versorgungsleitungen.

Die ca. 110 m lange Verbindungsstraße zwischen Fl.Nrn. 499/1 und 499/4 ersetzt eine (sonst notwendige) Wendeanlage für Lkw. Die Zu- und Ausfahrmöglichkeiten von dieser Querverbindung aus werden über verkehrsrechtliche Festlegungen geregelt.

Der Feldweg Fl.Nr. 489 südlich vom geplanten Gewerbegebiet wird zur Erschließung nicht genutzt.

Die bis Mitte des Jahres 2021 gültigen Flur Stücke 492, 493 und 494 wurden während des bereits laufenden Verfahrens (zur 5. Änderung des FNP sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes verschmolzen und neu aufgeteilt. Der aktuelle Plan berücksichtigt diese Neufassung.

Die Flur Nrn. 497 und 498 sollen ebenfalls verschmolzen werden und entsprechend der dargestellten "vorgeschlagenen Grundstücksgrenze" neu eingeteilt werden.

Damit sind alle Grundstücke des Bebauungsplanes mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden.

3.1.2 Fußläufiger Verkehr

Alle Bereiche des Dorfes können vom Gewerbegebiet aus über straßenbegleitende und straßenunabhängige Wege bzw. Gehwege bequem erreicht werden.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zur grünordnerischen Gestaltung private und (in sehr beschränktem Umfang) öffentliche Grünflächen, angelegt werden.

3.2.2 Private Grünflächen

Es gilt ein Pflanzgebot für die dargestellten privaten Randflächen.

3.3 Bebauung der Grundstücke im Gewerbegebiet

Art der Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend dem Bedarf in Tremmersdorf und gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht 8 Parzellen vor, die ggfs. weiter zusammengefasst oder weiter unterteilt werden können. Eine Mindestgrundstücksfläche von 2000 m² soll eingehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Diese Werte liegen innerhalb des nach § 17 Abs. 1 BauNVO erlaubten Bereiches.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung wird sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Das Gelände fällt von der GVS Tremmersdorf - Zettlitz (im Norden) mit ca. 2% bis 3% zur Creußen (nach Süden).

Bauweise

Zulässig ist eine offene oder geschlossene Bauweise.

Bebaubare Flächen

Die Regelungen für eine Bebauung sollen nach Wunsch der Gemeinde möglichst offen gehalten werden. Es werden deshalb nur Baugrenzen festgelegt in Verbindung mit großzügigen Baufeldern.

Auch für die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen gelten die dargestellten Baugrenzen. Garagen müssen (bei einer Anfahrt senkrecht zum Straßenverlauf) einen Stauraum von mindestens 6 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche hin aufweisen, so dass ein Abstellen von PKW vor privaten Garagen oder überdachten Stellplätzen) ohne Beeinträchtigung des durchgehenden Verkehrs in den Erschließungsstraßen möglich ist.

Höhenlage der Gebäude

Zur Höhenlage von Gebäuden wird die FOK festgelegt (vgl. "Festsetzungen" Ziffer 2.3):

Mit den Festsetzungen zur Höhenlage wird auch Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser gewährleistet und gleichzeitig sicher gestellt, dass der vorhandene Geländeverlauf so weit wie möglich erhalten bleibt.

Trotz der oben genannten, vorhandenen und geplanten Höhenverhältnisse im Gewerbegebiet wird Bauwerbern empfohlen, weitere Schutzvorkehrungen gegen un gelenkt abfließendes Wasser zu treffen.

Entsprechend der einschlägigen, gesetzlichen und satzungsrechtlichen Regelungen sind für die Entwässerung der Gebäude zur Vermeidung von Wasserschäden bauliche Vorkehrungen (wie Rückstauklappen und evtl. Hebeanlagen) vorzusehen.

Dachform

Um den Bauwerbern eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, werden keine Festlegungen getroffen.

Es wird empfohlen alle Möglichkeiten auszuschöpfen, Dachflächen zu begrünen, die Sonneneinstrahlung zu nutzen und/oder Niederschlagswasser aus Dachflächen weitergehend zu verwenden.

Sonnenenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie zur Heizung, Brauchwassererwärmung und zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikanlagen wird den Bauwerbern ergänzend zum ohnehin gültigen Gesetzesrahmen empfohlen. Anbringungsort dieser Anlagen ist die Dach- oder Fassadenfläche.

Zur Erlangung eines harmonischen Erscheinungsbildes im gesamten Gewerbegebiet sollten sich die Nutzungsmedien in ihrer Erscheinung immer der Großform des Daches unterordnen.

Es ist zu vermeiden, dass Solaranlagen durch eine große Aufbauhöhe oder durch Neigung aus der Dachebene dominant in Erscheinung treten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf bzw. dem Höhenverlauf der Erschließungsstraße anzupassen, so dass die natürliche Topografie im Gewerbegebiet erkennbar bleibt.

Regenwassernutzung

Anfallendes Niederschlagswasser soll zur Entlastung des gemeindlichen Entwässerungssystems so weit wie möglich für die Brauchwassernutzung verwendet werden.

Einzelheiten sind in der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 15.01.2004, AZ: 34-641/23-421 festgelegt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wasser-, Strom-, Telekom- und Kanalanschlüsse teilweise bereits erstellt. Weitere Erschließungsanlagen (zur Netzverdichtung) können ergänzt werden. Sie können im Gewerbegebiet selbst oder an die vorhandenen Systeme im Ortsbereich von Tremmersdorf angebunden werden, bzw. sind bereits dort angeschlossen.

Die Leitungsführung der Medientrassen erfolgt nach Festlegung durch die Gemeinde Speinshart.

Zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks Fl.Nr. 492 abseits der öffentlichen Erschließungsstraße wird von der Gemeinde eine Dienstbarkeit bei Nachbargrundstücken eingetragen.

4. Auswirkungen

4.1 Verkehrsnetz

Die z. T. bereits ausgebaute Erschließungsstraße ist nordseitig an das bestehende, örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsfrequenz im und am Gewerbegebiet ist angesichts der eher kleinen Gesamtfläche nicht zu erwarten.

4.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Umwandlung von bisher un bebauten Flächen in gewerbliches Bauland sind Auswirkungen auf den vorhandenen Naturhaushalt sowie eine minimale Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Die unvermeidlichen Eingriffe werden entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt und in Form von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine detaillierte Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie eine Auflistung und Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist dem Umweltbericht (zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

4.3 Bebauung

Vorhandene Bebauung

Das Gewerbegebiet "Klingen" besteht aus 11 einzelnen Grundstücken (Flurstücken). Drei Grundstücke davon sind bereits bebaut, wenn auch nicht flächendeckend.

Zwei Flurstücke sind als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauung wurde im Rahmen von Einzel-Baugenehmigungen ermöglicht. Zum Teil wurde die Errichtung von gewerblichen Anlagen an dieser Stelle vom Freistaat Bayern finanziell gefördert.

Neubebauung

Im Bebauungsplan werden die Grundlagen geschaffen für eine geordnete Weiterentwicklung der gewerblichen Gebäude und Anlagen in Tremmersdorf. Die bisher nur als Einzelgebäude vorhandenen baulichen Anlagen können zu größeren und damit wirtschaftlichen Einheiten ausgebaut werden.

4.4 Ver- und Entsorgungssystem

Die Wasserversorgung für die vorhandenen und neuen Gebäude sowie Löschwasser bis 96 m³/h entsprechend DVGW W 405 kann bereits im Bestand des Leitungsnetzes unter ausreichenden Druckverhältnissen und in der notwendigen Menge aus der Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Seitenthaler Gruppe bereit gestellt werden. Gegebenenfalls sind Seitenabzweigungen zu ergänzen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt bereits jetzt zum vorhandenen Abwassersammler, der außerhalb vom Gewerbegebiet im südlich gelegenen Weg (Fl.Nr. 489) zur Kläranlage verläuft.

Die Ableitung/Rückhaltung usw. von Niederschlagswasser wurde bereits im Zusammenhang mit den Genehmigungsverfahren zu den Anwesen Hs.Nr. 1 (Fl.Nr. 499/3) und Hs.Nr. 6 (Fl.Nr. 494/1) geregelt. Es gilt dazu der wasserrechtliche Bescheid des Landratsamtes Neustadt vom 15.01.2004, AZ: 34-641/23-421.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Creußen aus den öffentlichen und den privaten Flächen im Geltungsbereich wird spätestens bis zum 31.12.2023 ein neuer Antrag im Rahmen der dann gültigen technischen und rechtlichen Regeln gestellt.

Eine Freispiegel-Entwässerung von Untergeschossen im Gewerbegebiet kann nicht garantiert werden.

Die satzungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben zur Sicherung gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind zu beachten (z. B. mit dem Einbau von Hebeanlagen, zur Ausbildung wasserdichter Kellerumfassungen usw.).

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom ist für den baulichen Bestand mit erdverlegten Leitungen gesichert.

Es wird davon ausgegangen, dass der Strombedarf im Gewerbegebiet deutlich ansteigen wird. Deshalb wird eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorstation vorgeschlagen, z. B. an der Südwestecke der Fl.Nr. 492. Andere Standorte sind (genehmigungsfrei) möglich und werden bedarfsgerecht zwischen dem Stromversorger und privaten Grundstücksbesitzern vereinbart.

Telekommunikationsleitungen können voraussichtlich von den vorhandenen Leitungen in der Erschließungsstraße ergänzt werden.

Die Gemeinde Speinshart begrüßt Planungen von privater Seite das Baugebiet mit einem Nahwärmesystem zu versorgen.

4.5 Freizeit und Erholung

Im Gewerbegebiet werden keine Spielplätze u. dgl. vorgesehen. Es befindet sich ein öffentlicher Spielplatz auf Fl.Nr. 28/1, der vom südlichen Rand des Baugebietes nur ca. 100 m entfernt ist.

Ca. 60 m westlich vom Gewerbegebiet befindet sich das Sportgelände des FC Tremmersdorf. Es ist vom Gewerbegebiet aus fußläufig (auf gesicherten Wegen) zu erreichen.

4.6 Landwirtschaft

Das Gewerbegebiet grenzt in West-, Nord- und Ostrichtung an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf den Gewerbegebietsflächen ist deshalb mit Staub-, Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen zu rechnen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Nachbarflächen hervorgehen.

4.7 Umgebungscharakteristik

Die unmittelbar am Gewerbegebiet anliegenden Flächen wurden bereits beschrieben. Die in größerer Entfernung befindlichen, bebauten Flächen (an der Ostseite der St 2168) sind im FNP als "Dorfgebiet" i. S. v. § 5 BauNVO ausgewiesen.

4.8 Lärmschutz

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten zu verwirklichen. Dabei beruft sich die Gemeinde Speinshart auf das Urteil des 4. Senats der BVerwG 4 CN 8.19 vom 29. Juni 2021.

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Für die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach, Marienplatz 42, 92676 Eschenbach an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

Anlagenlärm

Innerhalb des Plangebietes werden Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Um an den, dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. "Kontingentierung" der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691: 2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagelärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Grundsätzlich ergibt sich folgende Situation:

Die Kontingentierung wurde so angelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten werden und damit im Sinne von 3.2.1 der TA Lärm nicht relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen können. Für die Immissionsorte in größerer Entfernung wurden die Randbedingungen so gewählt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB unterschritten werden, so dass diese entsprechend 2.2 der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich innerhalb des Plangebietes situierten Anlagen liegen.

Innerhalb des Umgriffes ist auf Grundstück Fl.-Nr. 499/3 Gmk. Tremmersdorf ist der Betrieb der Fa. TMG situiert. Im Genehmigungsbescheid B0529/00/09 vom 02.11.2000 des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab sind Immissionsrichtwertanteile festgelegt, die durch die Lärmimmissionen aus dem Betrieb an den festgelegten Immissionsorten einzuhalten sind. Die Kontingentierung wurde daher so angelegt, dass sich aus der Kontingentierung Immissionskontingente ergeben, die mit den bescheidungsgemäßen Immissionsrichtwertanteilen korrelieren.

Gewerbegebietsflächen mit einem Emissionskontingent ab $L_{WA} = 60 \text{ dB/m}^2$ können in der Regel als nahezu uneingeschränkte Flächen gelten (s. nachstehende Tabelle). Dies trifft für die alle Teilflächen tagsüber zu, da deren Emissionskontingente für den Tagzeitraum diesen Pegel mindestens erreichen um 4 dB bzw. 2 dB deutlich überschreiten.

Zusätzlich können in Richtung Westen tagsüber Zusatzkontingente von bis zu 4 dB an den Immissionsorten angerechnet werden.

Zur Nachtzeit sind alle Teilflächen aufgrund der um 15 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten in der Umgebung (Dorfgebiet, allgemeine Wohngebiete) entsprechend eingeschränkt. Diese Einschränkung kann jedoch als übliche Gegebenheit angesehen werden und kann durch organisatorische Maßnahmen und Planung z. B. entsprechender Pufferkapazitäten zur Reduzierung nächtlicher lärmintensiver Fahrbewegungen auf den Freiflächen und Abschirmungen durch geeignete Gebäudestellung kompensiert werden.

In Richtung Osten kann zudem ein Zusatzkontingent von 10 dB angerechnet werden, so dass sich hier für die Teilflächen GE 1, GE 2, GE 3 und GE 7.N effektiv ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 60 \text{ dB}$ bis $L_{EK} = 62 \text{ dB}$ ergibt, so dass diese Teilflächen im Sinne der DIN 18005-1 auch zur Nachtzeit als uneingeschränkt gelten können, die die Richtungsabhängigkeit der Lärmemissionen im Rahmen der Planung gut, z. B. durch geeignete Gebäudestellungen kompensiert werden kann.

Nachstehend sind die festgelegten Emissionskontingente der Teilflächen angegeben:

Fläche	L_{EK} , Tag in dB (A)m ²	Reduzierung zur Nachtzeit in dB:
GE 1	60	9
GE 2 / GE 1.a	60	12
GE 3	60	10
GE 4	60	15
GE 5	60	17
GE 6	60	16
GE 7.N	60	8
GE 7.S	60	12

Tabelle 2: Emissionskontingente (L_{EK}), Summenpegel und nächtliche Pegelminderung

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten zu verwirklichen. Dabei beruft sich die Gemeinde Speinshart auf das Urteil des 4. Senats des BVerwG 4 CN 8.19 vom 29. Juni 2021.

Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung 2088_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH zu entnehmen.

Verkehrslärm

Maßnahmenrelevante Verkehrslärmeinwirkungen aus der (weit ab) südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 470 bzw. der westlich verlaufenden Staatsstraße St 2168 sind entfernungsbedingt nicht zu erwarten.

Die Teilfläche GE 7 kann entsprechend der Darstellung in der **Anlage 1** des Berichtes in zwei Teilflächen GE 7.N und GE 7.S aufgeteilt werden.

B) Begründung zum Grünordnungsplan

1. Planungsziel

1.1 Allgemeine Planungsziele

Die Gemeinde Speinshart plant, in der Flur "Klingen" in Tremmersdorf auf einer Fläche von ca. 6,23 ha ein Gewerbegebiet auszuweisen. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist erforderlich um sicher zu stellen, dass die geplanten Maßnahmen mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes vereinbar sind.

1.2 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bearbeitungsgebiet

Ziele im o.g. Sinn für das Planungsgebiet sind:

- der schonende Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft
- der Erhalt von Biotopen (sofern vorhanden)
- der Schutz von angrenzenden Bewaldungen und Biotopen vor Beeinträchtigung (sofern vorhanden)
- der weitestmögliche Erhalt von versickerungsfähigem und belebtem Boden als Lebensraum und zur Grundwasserneubildung
- der Erhalt von Beziehungsgefügen zwischen den Lebensräumen im Geltungsbereich und seiner Umgebung (soweit vorhanden)
- der Schutz des Landschaftsbildes
- der Erhalt erholungsgeeigneter Freiräume.

2. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage im Ortsgebiet

Die Gemeinde Speinshart liegt im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz, in der Planungsregion 6.

Das ca. 6,23 ha große Planungsgebiet "Gewerbegebiet Klingen" befindet sich am nord-östlichen Rand von Tremmersdorf. Westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In größerer Entfernung nach Westen befinden sich bauliche Anlagen aus den zurückliegenden 3 bis 6 Jahrzehnten

- die ehemalige Kartoffelbrennerei mit dem zugehörigen (mittlerweile nutzungsneutralen) Klärteich
- die Sportanlagen des FC Tremmersdorf - Speinshart
- Bebauung eines Dorfgebietes
- die Staatsstraße 2168 (Eschenbach - Kemnath).

Südlich wird das Gewerbegebiet durch einen mächtigen Gehölzstreifen am Nordufer der Creußen abgeschirmt.

Die Bebauung mit jüngeren und älteren Wohnhäusern ist südseitig mindestens 100 m vom Rand des Gewerbegebietes entfernt.

Östlich und nördlich vom Planungsgebiet befinden sich Ackerbauflächen, südöstlich liegt die Kläranlage der Gemeinde Speinshart.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes erstreckt sich auf die Fl.Nrn.: 492, 493, 494, 494/1, 495, 497, 498, 499, 499/1, 499/2 und 499/3 in der Gmkg. Tremmersdorf (vgl. Anlage A).

2.2 Naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet ist dem Naturraum "Oberpfälzisches Hügelland" zuzurechnen.

2.3 Geologie

Geologisch liegt das Planungsgebiet im "Oberen Buntsandstein" (Oberpfälzisches-Oberfränkisches Bruchschollenland).

2.4 Relief

Das geplante Baugebiet befindet sich in einer Höhenlage zwischen 419,0 und 422,5 m üNN in einer leichten Hanglage von Norden nach Süden zur Creußen abfallend.

2.5 Bisherige Nutzung

Das Planungsgebiet wird größtenteils bereits jetzt als Gewerbegebiet genutzt. In den Randflächen bzw. den neu zugeordneten Flächen findet z. Z. eine Intensivnutzung durch Ackerbau statt.

Natürliche Wuchszonen für Sträucher oder Bäume sind nicht vorhanden.

2.6 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keiner ausgewiesenen Schutzgebietszone.

Es liegen keine Vorbehalte nach dem LEP vor.

3. Allgemeine Beschreibung zu den Grundzügen der Grünordnung

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab

- Eingriffe in die Natur weitestmöglich zu vermeiden und Beeinträchtigungen an angrenzenden Flächen zu beschränken
- den Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft verträglich zu gestalten und die Vernetzung von wertvollen Beständen des Naturhaushalts zu fördern.

Zur angestrebten Durchgrünung des Gebietes werden (Empfehlungen ausgesprochen und) Festsetzungen beschrieben.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden (Umweltbericht)

- siehe "Umweltbericht vom 28.06.2022"
des Landschaftsarchitekten Eugen Schimmel -

Aufgestellt:
Eschenbach, den 18.07.2022

Genehmigt:
Speinshart, den

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer

Hans J. Oberndorfer

.....
Albert Nickl, 1. Bürgermeister