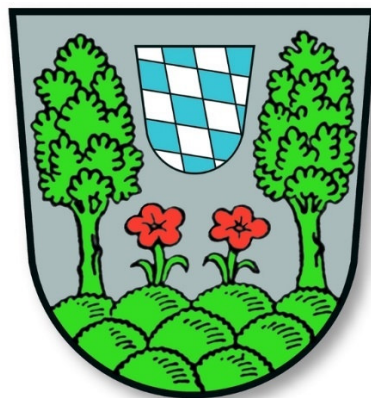


Markt Tännenberg, Lkr. Neustadt/WN

**Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan**

„Gewerbegebiet Tännenberg“



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 06.10.2025

Verfasser:



Architektur- und Ingenieurbüro

Schultes GmbH

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr

Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 02.10.2025

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen	4
1.4 Stellplätze	4
1.5 Baukörper	4
1.6 Einfriedungen	4
1.7 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser	4
1.8 Grünordnerische Festsetzungen	4
1.9 Auffüllungen und Abgrabungen	5
2. Bedarf	5
3. Alternativenprüfung	5
4. Beschreibung des Plangebietes	6
5. Geltungsbereich	7
6. Verkehrsanbindung	7
7. Erschließung	8
8. Ausgleichsmaßnahmen	9
9. Änderungen im Flächennutzungsplan	9
10. Darstellungen im Plan	9
11. Verfahren	9

B) Schalltechnische Untersuchung **10**

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. **11**

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes geht auf die konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten verschiedener Gewerbetreibender zurück.

So gibt es bereits zahlreiche konkrete Anfragen zu einzelnen Bauflächen mehrerer Firmen.

Mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung in Tännenberg an dieser Stelle sicherstellen.

Nach dem Willen des Marktes Tännenberg wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der Bauwerber nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Entwicklung.

Mit der beabsichtigten Ausweisung als „Gewerbegebiet“ (GE) geht die planerische Absicht der Kommune einher, gerade auch im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde, dem Flächennutzungsplan folgend, die notwendigen Vorkehrungen zu treffen und entsprechende Bauflächen zu entwickeln.

Einzelne nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden hierbei bewusst ausgeschlossen, um der künftigen Nutzung die beabsichtigte Entwicklungsrichtung vorzugeben.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das Baukonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung entsprechender Baugrenzen und üblicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Aufgrund der gegenwärtigen Grundstücksverhältnisse ist davon auszugehen, dass die ergänzende Bebauung des Gewerbegebietes durch mehrere Gewerbebetriebe, überwiegend kleinerer und mittlerer Größe erfolgen wird.

Bislang unbebaute Flächen befinden sich bis sowohl im Eigentum der Gemeinde als auch in privater Hand. Soweit möglich, erfolgt mit Ausweisung des Gebietes durch die Gemeinde auch der Grunderwerb bislang privater Flächen, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke bestmöglich gewährleistet ist. Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Grundstücke dann mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um diese möglichst zeitnah auch einer konkreten Nutzung zuzuführen und einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen.

Im Bemühen, dem Klimawandel entsprechend entgegenzuwirken, wurden im Rahmen der Möglichkeiten entsprechende klimabezogene Festsetzungen aufgenommen. Diese sollen beitragen, den diesbezüglich anstehenden Herausforderungen gerecht zu werden. Insbesondere geht es hierbei um Festsetzungen konkreter Maßnahmen zur unnötigen Bodenversiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen.

Um möglichen Konflikten bezüglich der künftigen Lärmentwicklung vorzubeugen und den gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Schallemissionskontingentierung durchgeführt. Die Ergebnisse gingen in die vorliegende Planung ein.

Der schalltechnische Bericht Nr. 2616_0 des Büros alfred bartl akustik / bauphysik vom 18.12.2024 wird Bestandteil der Satzung.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme bislang noch landwirtschaftlich genutzter Teilflächen begründet sich mit der im Gebiet bereits vorhandenen, überwiegend gewerblichen Nutzung.

Neben der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung beinhaltend die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundzüge.

Grundzüge der Planung:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Einzelne, nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise mögliche zulässige Arten von Nutzungen werden nicht zugelassen.

Den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgend, werden hierbei differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf begrenzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässiger Gebäudehöhen.

Für Grenzgaragen in definierter Hanglage werden mögliche Ausnahmen zur ansonsten nach BayBO möglichen Wandhöhe zugelassen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen.

1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese haben den Zweck, notwendige Mindestabstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrenzen zu gewährleisten.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen

Über die mögliche Errichtung innerhalb der Baugrenzen hinaus werden keine entsprechenden Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ausgewiesen.

1.4 Stellplätze

Die vorgenommenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, im Planbereich für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu sorgen. Dies zur Meidung unnötiger Bodenversiegelung in wasserdurchlässiger Ausführung.

1.5 Baukörper

Im Kern werden begrenzende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, etc. nur soweit festgesetzt, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen den Bauwerbern eine möglichst breite Gestaltungsmöglichkeit belassen.

1.6 Einfriedungen

Im Sinne des Naturschutzes werden Zaunsockel und Mauern ausgeschlossen. Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur in sinnvoll begründeten Teilbereichen zulässig, so z. B. im Bereich topographisch bedingter Geländeauffüllungen.

1.7 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen zur Bodenversiegelung und Regenwasserrückhaltung sollen im Hinblick auf den Klimawandel auf einen entsprechend sensiblen Umgang hinwirken. Zudem für entsprechende Abflussentschärfung bei Starkregenereignissen sorgen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

len, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu minimieren und kompensieren.

1.9 Auffüllungen und Abgrabungen

Zulässige Auffüllungen und Abgrabungen werden im Baugebiet auf max. 2,5 m, entlang der nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen auf 1,5 m begrenzt. Der vorhandenen Topographie wird damit entsprechend Rechnung getragen.

2. Bedarf

Die Schaffung gewerblicher Bauflächen an der bezeichneten Stelle wird aufgrund konkreter Ansiedlungsabsichten dringend erforderlich.

Verfügbare Potentiale der Innenentwicklung für gewerblich genutzte Bauflächen stehen im gesamten Gemeindegebiet an anderer Stelle im benötigten Umfang nicht zur Verfügung.

Vom hier behandelten Plangebiet von knapp 15 ha Gesamtfläche wird der Großteil in der Realnutzung bereits heute als Gewerbegebiet genutzt. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen bei lediglich 3,9 ha. Von den bislang unbebauten Grundstücken sind die Flurnummern 441/1, 600, 603 und 604 im Besitz bereits ansässiger Betriebe und bilden deren notwendige Erweiterungsoptionen im angemessenen Rahmen ab.

Für die über die Gemeinde verfügbaren Flurnummern 436, 438 und 605 laufen seit geraumer Zeit bereits konkrete Planungen einzelner kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe, entsprechende Bauvorhaben für deren benötigte Betriebsstätten möglichst zeitnah auch umzusetzen.

Nach Abzug der bereits bebauten Flächen, der privaten Flächen für mögliche Betriebserweiterungen bereits ansässiger Betriebe und Abzug der bereits mit relativ konkreten, neuen Vorhaben belegten Flächen verbleibt lediglich die Flurnummer 442/1, welche als entsprechende Reservefläche für zusätzliche Neuansiedlung gesehen werden kann. Aktuell liegen der Gemeinde aber auch für diese Fläche bereits zwei Anfragen, bzw. Interessensbekundungen vor.

Es ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die ausgewiesenen Gewerbeflächen, nach Schaffung des Baurechts, in den entsprechenden Teilbereichen auch relativ zeitnah der baulichen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus werden einzelne Flächen auch zur mittel- und langfristigen Vorsorge beitragen.

Mögliche, spätere Erweiterungen sind aufgrund der angrenzend vorhandenen Topographie tendenziell eher nicht zu erwarten.

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung – insbesondere auch im Hinblick auf die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen – ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Gewerbeflächen aus den genannten Gründen dringend gegeben.

3. Alternativenprüfung

Mögliche Alternativstandorte für die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung sind in Tännenberg nicht vorhanden.

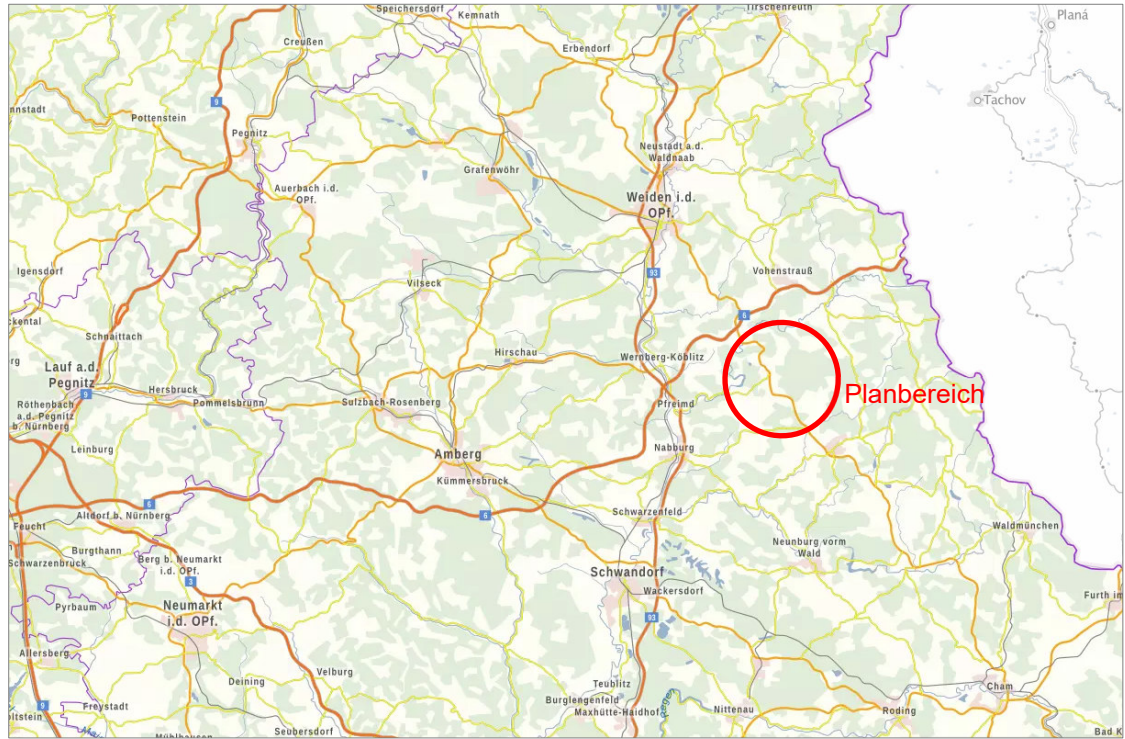
Die gewählte Fläche entspringt dem Flächennutzungsplan und ist aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Gewerbenutzung an bezeichneter Stelle bestens geeignet.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes dient für den betroffenen Planbereich letztlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung an hierfür geeigneter Stelle.

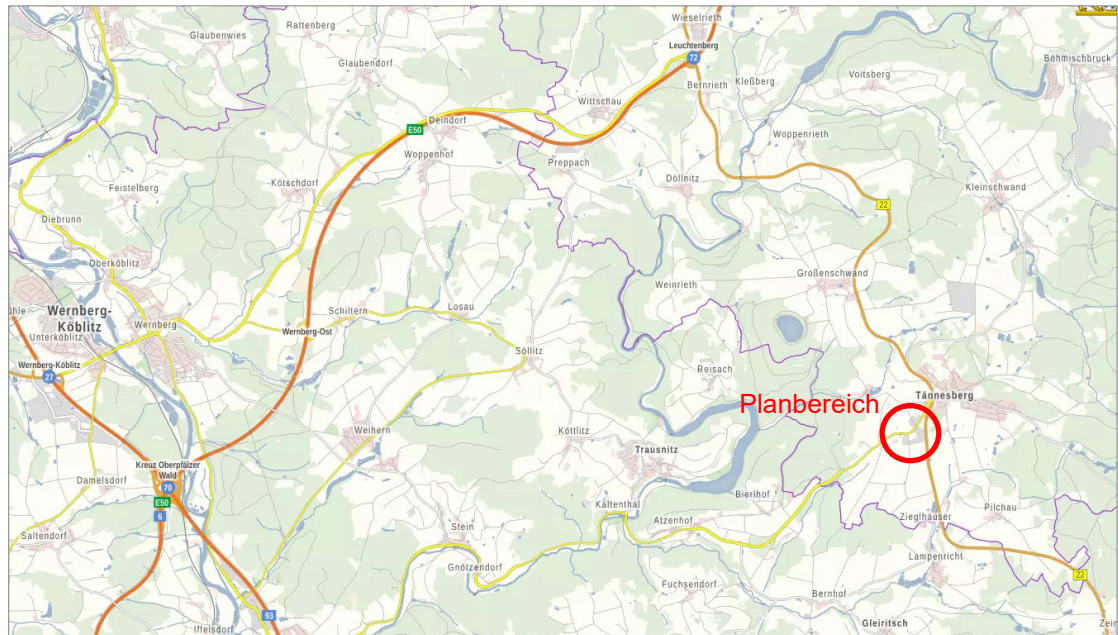
Aufgrund gegenwärtiger Nutzung und Möglichkeiten stehen weitere Alternativen nicht zur Disposition.

4. Beschreibung des Plangebietes

Der Markt Tannesberg gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an, liegt ganz im Süden des Landkreises, ca. 25 km südlich der Kreisstadt Neustadt an der Waldnaab und damit noch im nördlichen Bereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst liegt am westlichen Ortsrand von Tannesberg.

Östlich begrenzt die vorhandene Bundesstraße B 22 das Gewerbegebiet. Entsprechende Siedlungs- und Gewerbeflächen des Hauptortes schließen sich östlich der Bundesstraße im Bestand an.

Im Süden, Westen und Norden wird das Areal von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesäumt. Die vorhandene Staatsstraße St 2157 verläuft, beginnend an der B 22 in südwestliche Richtung durch das Gewerbegebiet.

Ca. 2/3 des Plangebietes sind bereits heute mit gewerblicher Nutzung bebaut. Bislang unbebaute Restflächen unterliegen in Teilen noch der landwirtschaftlichen Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich überwiegend um eine leicht ausgeprägte Hanglage, im Norden etwas stärker in nördliche Richtung abfallend.

Der Höhenverlauf im Plangebiet reicht nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 558,00 m ü. NN. im Norden und ca. 573,00 m ü. NN. im Osten. Auf südlicher und westlicher Seite reichen die geodätischen Höhen von ca. 568,00 m ü. NN. im Nordwesten bis ca. 562,00 m ü. NN. im Südosten

Mögliche Bauflächen orientieren sich zunächst an den bisher vorhandenen Grundstücksgrenzen. Nutzungsabhängig bleibt die Zusammenlegung und auch Teilung einzelner Grundstücke auch weiterhin möglich.

5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummern 434/5, 436, 436/3, 436/4, 438/1, 438/2, 439, 441, 441/1, 441/2, 441/3, 441/4, 442/1, 596, 596/1, 596/2, 597, 600, 600/1, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 608/1, 608/2 und auf Teilflächen der Flurnummern 434, 435, 438, 440, 442, 448, 512, und 599, jeweils Gemarkung Tannesberg und umschließt eine Gesamtfläche von 14,87 ha.

6. Verkehrsanbindung

Mit der vorhandenen Bundesstraße B 22, welche die Hauptverbindung zwischen Weiden und Cham darstellt und Tannesberg, unmittelbar am Ortsrand, westlich tangiert, ist Tannesberg sehr gut an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

Über die B 22 ist die Bundesautobahn BAB 6, welche als Hauptmagistrale von Nürnberg nach Prag führt und ca. 7 km nördlich an Tannesberg vorbei führt, schon nach wenigen Kilometern erreichbar.

Die Staatsstraße St 2157 führt von Tannesberg in westliche Richtung nach Pfreimd. Hier erreicht man bereits nach ca. 11 km über die Anschlussstelle Pfreimd die Bundesautobahn BAB 93, welche als Hauptverbindung von Hof nach Regensburg führt.

Über die Autobahn ist sowohl die Anbindung an den Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen, Forchheim und Bamberg, wie auch Regensburg bestens gewährleistet. Zudem ist die Tschechische Republik über die genannte Autobahn bestens erreichbar.

Das überregionale Bahnnetz ist über den Bahnhof Wernberg-Köblitz, ca. 13 km westlich von Tannesberg erreichbar.

Für Gewerbetreibende verfügt Tannesberg damit über sehr gute Verkehrsanbindungen.

7. Erschließung

Die öffentliche Haupteerschließung des Gebietes erfolgt in weiten Teilen über bereits vorhandene Straßen. Soweit notwendig, werden Verkehrsanlagen hierzu ergänzend noch hergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch entsprechenden Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Die ergänzende Verlegung von Hauptwasserleitungen im Gewerbegebiet wird aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes in Teilbereichen notwendig.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt bislang im Trennsystem. In Teilbereichen sind darüber hinaus Regenwasser- bzw. Oberflächenentwässerungskanäle vorhanden. Auf den privaten, bereits bebauten Flächen werden anfallende Regenwässer schon heute der Versickerung zugeführt. Aufgrund durchgeführter Versickerungsversuche wird die Versickerung der auf privaten Flächen anfallenden Regenwässer daher im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Für die auf öffentlicher Seite anfallenden Regenwässer wird im Nordwesten des Gewerbegebietes eine Versickerungsanlage vorgesehen. Mit entsprechenden Regenwasserkänen soll dieser dann das in den nördlichen Verkehrsflächen, insbesondere Hofackerweg und Flurnummer 435 im Freisiegel zugeführt werden. Für die Überleitung aus Richtung Flurnummer 435 wird hierbei auf privater Seite, außerhalb des Gewerbegebietes, auf verbleibender Flurnummer 438 die Errichtung eines entsprechenden Entwässerungskanals notwendig. Die Zustimmung des betroffenen Eigentümers wurde der Gemeinde bereits signalisiert.

Auf südlicher Seite (Bereich Ramsdorfer Weg) erfolgt, mangels räumlich möglicher Versickerung, die gedrosselte Ableitung, der vorhandenen Topographie folgend, in südöstliche Richtung hin zum Mühlbach. Vor Unterquerung der Bundesstraße B22 soll hier auf westlicher Seite noch die entsprechende Regenwasserrückhaltung und soweit wasserwirtschaftlich notwendig auch die Regenwasserbehandlung errichtet werden. Soweit möglich, werden hierbei bereits vorhandene Entwässerungskanäle genutzt.

Die Ableitung anfallender Schmutzwässer erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Hinsichtlich qualitativer und quantitativer Anforderungen gelten die üblichen, darüber hinaus die spezifischen Regelungen der örtlichen Entwässerungssatzung.

Im Gewerbegebiet werden von öffentlicher Seite Hauptkanäle nach Bedarf in Teilbereichen ergänzend hergestellt.

Die im Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwässer werden über ein im Gewerbegebiet vorhandenes Hebewerk zunächst nach Tännenberg in das östlich der B 22 vorhandene Kanalnetz gepumpt, über dieses im Freisiegel weiter zur Kläranlage.

Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt im späteren auf der Kläranlage des Marktes Tännenberg, welche sich ca. 500 m nördlich des Gewerbegebietes an einem Seitenarm des Kaufnitzbachs befindet und nach Angaben der Gemeinde über entsprechende Kapazitäten verfügt.

Einrichtungen zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind aufgrund der bisherigen Bestandsnutzung bereits vorhanden und in Abhängigkeit der noch entstehenden Bebauung entsprechend zu erweitern.

Der Rückbau der im Nordosten des Gebiets aktuell noch vorhandenen 20 kV Freileitung ist seitens der Versorgungsunternehmens für 2025/2026 bereits geplant.

Alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden zu gegebener Zeit im Zuge einer entsprechenden Erschließungsplanung behandelt.

Im Zuge notwendiger Erschließungsarbeiten wird insbesondere die Verwendung von Recycling-Baustoffen seitens der Gemeinde priorisiert. Dadurch sollen dem Ziel der Landesplanung hinsichtlich einer nachhaltigen Raumentwicklung und dem Grundsatz der Klimaneutralität Bayerns entsprechend Rechnung getragen werden.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Den Ergebnissen der durchgeführten Umweltprüfung entsprechend, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

So erfolgt innerhalb des Baugebietes im Nördlichen Bereich die Entwicklung einer frei wachsenden Hecke, bzw. Baumhecke (mesophiles Gebüsch mit Saumstrukturen).

Aufgrund der begrenzten Möglichkeiten an „internen Maßnahmen“ werden darüber hinaus weitere, „externe Ausgleichsmaßnahmen“ notwendig. Diese finden mit der Renaturierung des Kainzbachs auf eine Länge von ca. 800 m südlich des OT Kleinschwand ihre Umsetzung.

9. Änderungen im Flächennutzungsplan



Karte FNP: Markt Tännenberg, Teilausschnitt Tännenberg, Stand 27.05.1999

Bislang sind im Flächennutzungsplan im betroffenen Planbereich Gewerbegebiets-, Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, welche für den aktuell betroffenen Planbereich im Parallelverfahren erfolgt.

10. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

11. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

B) Schalltechnische Untersuchung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2614_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik, vom 18.12.2024 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Innerhalb des Umgriffes ist die Ausweisung von neun neuen Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Für die zusätzlichen Flächen wurde aufgrund der bestehenden Vorbelastung aus den bestehenden Gewerblich genutzten Parzellen eine sogenannte Kontingentierung durchgeführt. Diese stellt unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung aus Anlagenlärm sicher, dass sich aus den hinzukommenden Lärmimmissionen keine relevante Erhöhung der Gewerbelärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten in der Umgebung ergibt.

Für die bestehenden Gewerbeflächen wurden ebenfalls Emissionskontingente bestimmt, die entsprechend der Genehmigungssituation sicherstellen, dass sich durch die Kontingentierung keine Einschränkung der Betriebe ergibt.

Immissionsorte im unbeplanten Außenbereich wurden mit der hierfür üblichen Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes berücksichtigt. Die durchgeführte Kontingentierung stellt auf diese Schutzwürdigkeit ab. Es ist daher sichergestellt, dass an den Immissionsorten durch die Lärmimmissionen aus Anlagenlärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Die festgesetzten Emissionskontingente LE_K bedeuten, dass zur Tagzeit für einige der neu geplanten Teilflächen (TF 4 bis TF 6, TF) die gewerbliche Nutzung eingeschränkt möglich ist, da das Emissionskontingent LE_K ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$) um 4 dB (TF 02) bzw. 3 dB (TF 04 bis TF 06) unterschreitet. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung für die hinzukommenden Teilflächen ebenfalls reduziert (TF 09: 3 dB bis TF 02: 17 dB). Die Einschränkungen können durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper, so dass sich eine Abschirmung ergibt, kompensiert werden. Darüber hinaus wird für den Richtungssektor A in südöstlicher Richtung ein Zusatzkontingent von 1 dB nachts wirksam.

Für die Bestandsflächen ergeben sich aus der jeweiligen Genehmigungssituation Emissionskontingente von $LE_{K,Tag} = 52$ (TF 10) bis $LE_{K,Tag} = 77$ dB (TF 25) und von $LE_{K,Nacht} = 45$ (TF 12) bis $LE_{K,Nacht} = 63$ dB (TF 25). Insgesamt ergibt sich eine Gewerbegebietsfläche von 8460 m^2 mit Emissionskontingenten von $LE_{K,Tag} \geq 60$ und $LE_{K,Nacht} \geq 57$, so dass diese Teilflächen als bei typisierender Betrachtung uneingeschränkt zu qualifizieren sind.

Grundsätzlich sollten bei Bauvorhaben generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Das planungsbedingte Verkehrsaufkommen wurde entsprechend vergleichbarer Planungen mit 192 Kfz-Fahrten (PKW, LKW) abgeschätzt. Die Berechnungen haben ergeben, dass aus dem planungsbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommen Pegelerhöhungen von maximal 0,4 dB resultieren.

Pegelerhöhungen sind in der Regel ab einem Unterschied von 3 dB wahrnehmbar. In Ausnahmefällen können unter entsprechenden Bedingungen (z. B. direkte Vergleichsmöglichkeit) auch Pegelunterschiede von 1 dB gerade wahrgenommen werden.

Da sich diese Pegelerhöhungen an den untersuchten Immissionsorten nicht im wahrnehmbaren Bereich (deutlich unter 1 dB) bewegen und keine Pegel, die sich im gesundheitsgefährdenden Bereich ab 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts vorliegen, welche dann weiter erhöht werden könnten, besteht keine Maßnahmenrelevanz.

Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen aus den relevanten Verkehrswegen (B 22, St 2157) überschreiten innerhalb der bebaubaren Bereiche die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 für Verkehrslärm nicht. Schädliche Umwelteinwirkungen aus den Verkehrslärmimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

C) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tännenberg“ vom 06.10.2025, erstellt von Landschaftsarchitektin Kathrin Nißlein, ist vollumfänglicher Bestandteil der hier vorliegenden Begründung und liegt als gesonderter Teil der Begründung mitsamt seinen Anlagen vor.