

Gemeinde Georgensgmünd Landkreis Roth

Bebauungsplan Nr. 69 "Alte Brennerei" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 05.04.2023



Auftraggeber: Gemeinde Georgensgmünd

vertreten durch

den 1. Bürgermeister Ben Schwarz

Bahnhofstraße 4

91166 Georgensgmünd

Planverfasser: TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner: Matthias Fleischhauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg

info@tb-markert.de www.tb-markert.de

Bearbeitung: Jörn Wagner

Stadtplaner ByAK **Helena Blaschke**

M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Claudio Lenz

B.Sc. (TH) Umweltschutzingenieur

Planstand Vorentwurf vom 05.04.2023

emeinde Georgensgmünd
omomus Goo. gomoga
. Bürgermeister Ben Schwarz



Inhaltsverzeichnis

Α	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Ziele und Zwecke	6
A.3	Verfahren	6
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	13
A.5.3	Naturschutzrecht	14
A.5.4	Immissionsschutz	15
A.5.5	Denkmalschutz	15
A.5.6	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
A.5.7	Wasserhaushalt	19
A.6	Planinhalt	20
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	20
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	20
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	20
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
A.6.5	Bauweise	21
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften	21
A.6.7	Flächen für Stellplätze und Zufahrten	22
A.6.8	Abgrabungen und Aufschüttung	22
A.6.9	Grünordnung	22
	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	25
A.6.11	Immissionsschutz	28
	Erschließung, Ver- und Entsorgung	28
A.6.13	Flächenbilanz	29
В	Umweltbericht	30
B.1	Einleitung	30
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	30
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	30
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	34



B.2.1	Schutzgut Fläche	34
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	35
B.2.3	Schutzgut Boden	35
B.2.4	Schutzgut Wasser	36
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	36
B.2.6	Schutzgut Landschaft	36
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	36
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	37
B.2.9	Wechselwirkungen	37
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
B.3.1	Wirkfaktoren	37
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	38
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	40
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	40
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	41
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	41
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	42
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	42
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	42
B.3.10	Wechselwirkungen	43
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	44
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	44
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	45
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- Durchführung der Planung	45
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	45
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	45
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	46
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	47
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	47
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	48
B.7	Zusätzliche Angaben	48
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	48
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	48
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	49
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	49



B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
С	Rechtsgrundlagen	52
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	53
E	Abkürzungsverzeichnis	54



A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt südlich des Verdichtungsraums Nürnberg sowie südwestlich des Mittelzentrums Roth. Innerhalb der Gemeinde besteht die Bestrebung das ehemalige Gelände der Brennerei wieder nutzbar zu machen und dementsprechend einen Umund Neubau auf der Fläche zu ermöglichen.

Die alte Brennerei befindet sich im Nordosten der Gemeinde, innerhalb eines Gewerbegebietes. Das Bestandsgebäude auf dem Plangebiet soll erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der neue Eigentümer plant des Weiteren den Neubau einer Lagerhalle sowie die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes mit überdachten Lagerflächen.

Zudem besteht die Möglichkeit, auf dem südwestlichen Teil der Fläche den angrenzenden gemeindlichen Bauhof durch Lagerflächen zu erweitern.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, erachtet der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans als erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Wesentliches Ziel der Planung ist es, die Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierbei soll insbesondere der Bestand der umliegenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt werden. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

	emeinde Georgensgmund hat g 69 "Alte Brennerei" im Regelve	emaß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen erfahren aufzustellen.
		erfolgte die frühzeitige Beteili- ler Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
nahmen behandelt und	der Entwurf des Bebauungspl	wurden die eingegangenen Stellung- lans Nr. 69 "Alte Brennerei" gebilligt bs. 2 BauGB und der Behörden nach
•	-	_ bis einschließlich

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt im Südwesten des mittelfränkischen Landkreises Roth. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Georgensgmünd innerhalb eines Gewerbegebietes auf dem Gelände einer ehemaligen Brennerei. Im Norden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße Rother Weg eingefasst sowie im Süden durch die Rednitzstraße.

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum sowie auf einer Teilfläche im Eigentum der Gemeinde.



A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt nordöstlich vom Georgensgmünder Bauhof. Die Fläche selbst ist mit einen alleinstehenden ein- bis dreigeschossigem Industriegebäude spärlich bebaut. Nordwestlich grenzt der Rother Weg (Kreisstraße RH 6) auf einer Dammaufschüttung liegend an das Plangebiet an. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich die Kläranlage der Gemeinde Georgensgmünd. Die angrenzende Bebauung steht hierbei aufgelockert im Gebiet, umgeben von großflächigen Grün- und Lagerflächen.

Im Süden des Plangebietes grenzen großflächig landwirtschaftliche Flächen an, welche Teil eines Landschaftsschutzgebietes sind, bis diese in etwa 100 m Entfernung durch das Flussufer der Rednitz begrenzt wird.

Westlich des Gebietes befindet sich des Weiteren eine kleinflächige Kleingartensiedlung im Randbereich der Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen, welche von Gartengrundstücken mit kleinteiliger Bebauung geprägt ist.

Die Kreisstraße RH 6 führt nach Südwesten, unter den Schienen hinweg in die Ortsmitte Georgensgmünds hinein sowie nach Nordosten Richtung Roth. Das Zentrum Georgensgmünd liegt etwa 1km entfernt.

A.4.2.1 Nutzungen

Das Gebiet südlich der Bahnschienen und nördlich der Ackerfläche ist überwiegend von gewerblicher Bebauung und Nutzung geprägt. Im Westen befinden sich Werkstätten mit großflächigen Lagerflächen, im Norden ein Geflügelzuchtverein sowie im Osten die Kläranlage Georgensgmünd. Ausschließlich die Kleingartenanlage im Westen ist geprägt von kleinteiligeren Strukturen und unterliegt der privaten Nutzung. Weiter entfernt im Nordosten befinden sich einzelne Wohngebäude, zum Teil mit integrierter gewerblicher Nutzung.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Rednitzstraße im Süden des Gebietes erschlossen. Diese führt zur Kreisstraße Rother Weg, die nördlich des Plangebiets verläuft und das Gewerbegebiet Richtung Südwesten mit dem Ortszentrum Georgensgmünds verbindet. Richtung Nordosten führt der Rother Weg Richtung Kreisstadt Roth über Oberheckenhofen und Bernlohe.

Eine Auffahrt auf die östlich gelegene Bundesstraße 2 ist innerhalb von 6 km über die Anschlussstelle Georgensgmünd oder innerhalb von 9 km über die Anschlussstelle Belmbrach (Ortsteil Kreisstadt Roth) erreichbar.

Der Bahnhof Georgensgmünd befindet sich südlich des Gemeindezentrums, etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Von hier aus sind die Zentren Roth, Schwabach und Nürnberg sowie Weißenburg und Treuchtlingen mit den Regionalbahnlinien RE 16, RE 60 und RB 16 erreichbar (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg). Des Weiteren bieten die Bahnlinien eine überregionale Anbindung bis nach München.

Die Buslinien 627 und 628 ermöglichen eine öffentliche verkehrliche Erschließung innerorts. Die Linien 626 und 628 bieten eine Anbindung des gesamten Gemeindegebiets.



A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich durch ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude sowie einer umgebenden Brachfläche geprägt. Zudem sind die Grenzen des Geltungsbereiches mit Gehölzen bepflanzt.

Die Umgebung im Westen, Norden und Osten ist ebenfalls durch Gewerbenutzung gekennzeichnet. Im Osten direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Klärwerk der Gemeinde Georgensgmünd. Im Süden grenzen weitläufige landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an.

Im weiteren Umfeld findet sich eine Kleingartenanlage wieder sowie einzelne freistehende Gebäude mit Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Nördlich von diesen grenzen die Bahnschienen an.

A.4.2.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt laut Strukturkarte des LEP im allgemeinen ländlichen Raum. Nordöstlich befindet sich das nächstgelegene Mittelzentrum Roth, innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach.

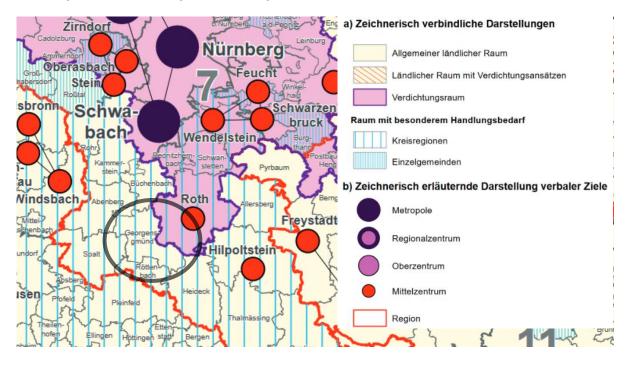


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 03/2018



Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
 - 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
 - (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - **(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

2.1.1 Nachhaltige Raumentwicklung

- **(Z)** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- **(G)** Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden.

1.3 Klimawandel

- 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
 - **(G)** Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.



2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

- **(G)** Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
 - (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]
- 3. Siedlungsstruktur
- 3.1 Flächensparen
 - **(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
 - **(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
 - **(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]
- 5. Wirtschaft
- 5.1 Wirtschaftsstruktur
 - **(G)** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerksund Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.



A.5.1.2 Regionalplan Planungsverband "Region Nürnberg" (7)

Der Regionalplan "Region Nürnberg" stellt die Gemeinde Georgensgmünd als Unterzentrum dar, welches sich im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen befindet.

Durch das Gemeindegebiet verläuft außerdem die Entwicklungsachse, welche nördlich ebenfalls Roth, Schwabach, Nürnberg, Fürth etc. durchläuft.

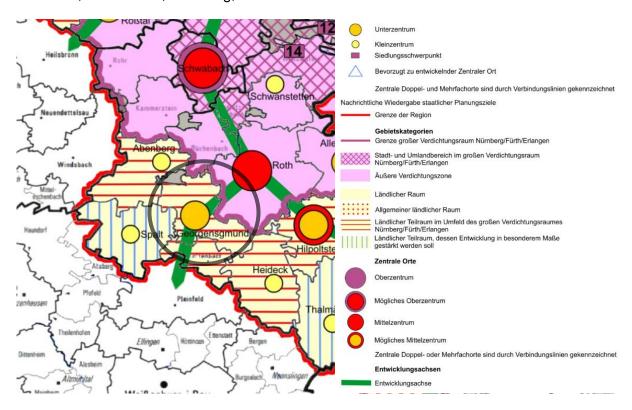


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan "Region Nürnberg" Karte 1 Raumstruktur, Stand 03/2017

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- 1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung der Region Nürnberg
 - 1.3 Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.
 - 1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehen-den Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.

2 Raumstruktur

2.1.2 Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. [...]



- 2.1.3 Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. [...]
- 2.3.2.2 Allgemeine Entwicklung des ländlichen Raums Auf eine Stärkung des ländlichen Raums als eigenständigen gleichwertigen Lebensraum soll hingewirkt werden.

5 Wirtschaft

5.1.1.1 Durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur sind möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden. [...]

7 Freiraumstruktur

- 7.1.3.5 Gebietsschutz Landschaftsschutzgebiete
- (Z) Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Daneben sollen als Landschaftsschutzgebiete insbesondere Landschaftsteile gesichert werden,
- die zur Erhaltung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes zwischen den Kernlebensräumen notwendig sind [...]
- 7.2.5.1 Die Talräume der Region sollen als natürliche Retentionsräume erhalten werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bodennutzung in diesen Bereichen auf den Hochwasserabfluss ausgerichtet wird.
- 7.2.5.3 Folgende Gebiete außerhalb wasserrechtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete werden als Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete für Hochwasserschutz) ausgewiesen: [...]
- HS 17 Rednitz [...]

In den Vorranggebieten Hochwasser sind konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion vorbeugender Hochwasserschutz (Hochwasserabfluss und -rückhalt) nicht vereinbar sind.



A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd von 1997 stellt das Plangebiet vollständig als Potentialfläche Gewerbegebiet dar. Angrenzend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, welche sich Richtung Westen und Süden erstrecken. Im Norden wird das Plangebiet durch den Straßenzug begrenzt sowie im Osten durch eine Sonderbaufläche. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtmäßig wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar.

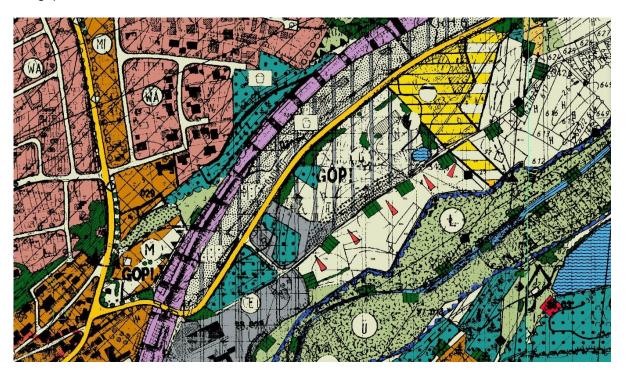


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne. Südöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 32 "Rother Weg" an.

Das Baurecht innerhalb des Plangebietes bemisst sich gegenwärtig nach § 34 BauGB.





Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne¹

A.5.3 Naturschutzrecht

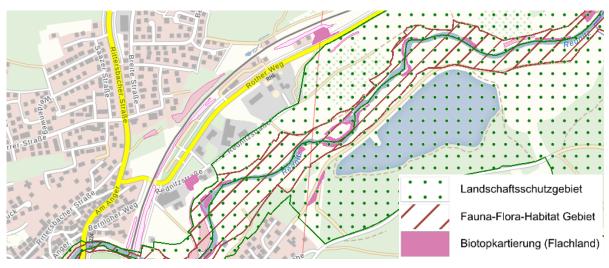


Abbildung 5: Schutzgebiete angrenzend an den Untersuchungsraum²

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich südlich das Landschaftsschutzgebiet sowie entlang des Rednitzufers das Fauna-Flora-Habitat Gebiet "Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat".

¹ Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023 (ohne Maßstab)

² Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023 (ohne Maßstab)



A.5.4 Immissionsschutz

Durch das Vorhaben auf dem Plangebiet sind keine Konflikte mit der umliegenden Bebauung zu erwarten. Aufgrund der nördlich angrenzenden Kreisstraße sowie der Verortung innerhalb weiterer Gewerbebauten ist bereits von einer Immission im Gebiet auszugehen, welche jedoch nicht maßgeblich durch das Vorhaben beeinflusst wird.

A.5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.6.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem.
 § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.



A.5.6.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Grünland, Gewässer
- ASK-Datenabfrage LfU für die Fl.Nrn.

A.5.6.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.6.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.6.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.6.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, freihalten der Betriebsfläche etc.)



 Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.6.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.6.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.



A.5.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw.
 Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Heckenpflanzungen.
- Verwendung von "insektenfreundlicher" LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.5.6.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind für die Feldlerche erforderlich.

A.5.6.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.6.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.



Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worstcase-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.5.6.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.5.6.7 Zusammenfassung

Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.5.7 Wasserhaushalt

Das Plangebiet grenzt nach dem Regionalplan "Region Nürnberg" (7) an das Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete für Hochwasserschutz) an.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan "Region Nürnberg" Karte 4 Wasserwirtschaft, Stand 01/2006



A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 686, 686/1, 686/2 und 686/3 der Gemarkung Georgensgmünd und bildet damit eine Fläche von etwa 14.521 m².



Abbildung 7: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Luftbild

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzung als Gewerbefläche wird der nordöstliche Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets ist im südwestlichen Bereich ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Lagerflächen Bauhof" festgesetzt. Für diese Fläche ist die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes für überdachte Lagerflächen mit Photovoltaik-Elementen sowie die Platzierung von Grüncontainern für Gartenabfälle vorgesehen.

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist innerhalb des Gewerbegebiets unzulässig. Ebenfalls werden die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungsstätten) als unzulässig festgesetzt.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,8 (80 vom Hundert) sowohl für das Gewerbegebiet, als auch für die Gemeinbedarfsfläche Bauhof. Dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen von Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO. Hierdurch soll eine möglichst effiziente Ausnutzung bereits bebauter Flächen im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ermöglicht werden.



Eine zulässige Geschossflächenzahl für das Plangebiet wird von 1,6 (160 vom Hundert) festgesetzt. Das Maß der baulichen Entwicklung wird zusätzlich durch die Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Gebäudehöhen geregelt. Die Oberkante der baulichen Anlagen darf die festgesetzte Höhe von 12 m nicht überschreiten, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Erschließungsstraße. Die Oberkante wird dabei am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und Anlagen, wie Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä., ist zulässig.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbefläche werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Sowohl im Gewerbegebiet als auch auf der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Lagerflächen Bauhof" werden Baufenster festgesetzt, die einen großen Spielraum bezüglich der Positionierung von Baukörpern erlauben. Dabei sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet hier keine Anwendung. Die Baugrenzen des Plangebiets gelten auch unterirdisch.

A.6.5 Bauweise

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ihre Länge darf höchstens 50 Meter betragen. Dadurch soll sich die Größe der Bauvolumen an der bereits bestehenden Bebauung auf dem Grundstück sowie der angrenzenden südwestlichen Bebauung orientieren und somit der Charakter des Gewerbegebiets erhalten und gestärkt werden.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten. Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendefrei sein.

Dies ist daraufhin zurückzuführen, dass die Werbeanlagen den Verkehrsteilnehmen nicht ablenken und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Neben Ziegel oder Betonsteineindeckungen sind als Dacheindeckung Folien-, Grün- oder Blechdächer zulässig. Aus Gewässerschutzgründen sind Eindeckungen aus elementarem, unbeschichtetem Metall nicht zulässig.



Eine multifunktionale Nutzung (z.B. Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen) von Dachflächen wird empfohlen.

A.6.7 Flächen für Stellplätze und Zufahrten

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Für Zu- und Abfahrten dürfen die Grün-/Pflanzstreifen jeweils in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden. Eine Erschließung des Plangebiets ist im Süden über die Rednitzstraße möglich. Eine Erschließung über die nahe Kreisstraße RH 06 ist nicht vorgesehen und aufgrund der starken Böschungssituation auch nicht realisierbar.

A.6.8 Abgrabungen und Aufschüttung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

A.6.9 Grünordnung

A.6.9.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzbestände ausgerichtet. Flächen zur Eingrünung sind um die Baugrenzen herum festgesetzt. Diese sind mit Arten aus der Pflanzliste "Ortsrand" aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken flächig zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

<u>Pflanzmaßnahmen</u>

Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m mit der in der Liste angegebenen Pflanzqualität zu erfolgen. Die aufgeführten Bäume sind dabei mit einer Dichte von 1 Exemplar pro 100 m² anzupflanzen.

Abgängige Gehölze sind in der jeweils folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Damit eine Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere gewährleistet ist, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 15cm zu errichten.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Gewerbegebieten bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.



A.6.9.2 Erhalt Gehölze

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.6.9.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Eingrünung

Die als Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzen Flächen sind zur Eingrünung mit Arten der Pflanzliste "Ortsrand" aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken flächig zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m mit den in der Liste angegeben Pflanzqualitäten zu erfolgen. Die aufgeführten Bäume sind dabei mit einer Dichte von 1 Exemplar pro 100 m² anzupflanzen.

A.6.9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine Gesamtausgleichsbedarf von 28.586 Wertpunkten, um den Eingriff der vorliegenden Planung auszugleichen.

A.6.9.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.



Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.9.6 Artenliste

A) Bäume "Ortsrand"

Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

(Mindestpflanzqualität: autochthones Saatgut, Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14 - 16 cm)

Acer campestre "Elsrijk" Feld-Ahorn Sorte "Elsrijk"

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplantanus Berg-Ahorn

Betula pendula Birke

Carpinus betulus
Prunus avium '

Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Hainbuche
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Eberesche
Eberesche
Winter-Linde

B) Sträucher "Ortsrand"

Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

(Pflanzqualität: autochthones Saatgut, mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum opulus Schneeball



A.6.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021, München)³ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.10.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 25.000 m². Das Gewerbe einschließlich der Fläche für Gemeinbedarf umfasst nahezu die gesamte Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Fläche von 985 m², auf welcher sich bereits das Bestandsgebäude befindet. Für diese Fläche ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)" der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"⁴

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Destandserrassung Senatzgat Arten und Lebensraume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm/-frei (z.B. Brachen der Industrie und Gewerbegebiete, häufig mit stark verdichtteem Boden)	3.980	3	0,8	9.552
P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (z.B. Brachen der Industrie und Gewerbegebiete, häufig mit stark verdichtetem Boden)	4.749	3	0,8	11.398

³ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

⁴ vgl. S. 55ff



V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	3.948	3	0,8	9.475
P412 Land- und Forstwirtschaftliche Lagerfläche, teilversiegelt	858	3	0,8	2.059
X4 Bestandsgebäude	985	0	0,8	-
Summe	14.520			32.484

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen durch Verwendung von autochtonem Saatgut und Mindestan- zahl autochtoner Bäume	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Ef- fekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Stellplätzen, Verkehrsflä- chen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Ef- fekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Ef- fekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		12%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 28.586





Abbildung 8: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.10.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Beeinträchtigungsfaktor) gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, 3 Wertpunkte
- Gebiete der Kategorie II, 8 Wertpunkte

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen GRZ. Im Baugebiet "Brandfeld II" sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von Einzelbäumen
- Heckenpflanzung

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Kategorie I: 0,8

Kategorie II: 0,8



Da es sich um eine Ausweisung von einem neuen Gewerbegebiet handelt, bestehen wenig Möglichkeiten eine großräumige Kompensation Vorort vorzunehmen. Deshalb wird keine Reduzierung des Planungsfaktors (bis zu 20 %) in Betracht bezogen.

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **28.586 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.10.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 28.586 Wertpunkten erforderlich.

Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

A.6.11 Immissionsschutz

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist durch die Rednitzstraße, welche an der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft, erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist hiermit gesichert.

Hier ist auch bereits der Anschluss an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, sowie an die Strom- und Gasversorgung der Gemeinde Georgensgmünd gewährleistet.

A.6.12.1 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, soweit dies möglich ist.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.



A.6.13 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	10.241 m²	70,5 %
Fläche für Gemeinbedarf 'Lagerflächen Bauhof'	4.280 m²	29,5 %
Fläche gesamt	14.521 m²	100 %



B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Gemeinde Georgensgmünd plant im Nordosten der Gemeinde Georgensgmünd auf dem Gelände der ehemaligen Brennerei im Gewerbegebiet den Erhalt des Bestandsgebäudes (soll einer neuen Nutzung zugeführt werden). Der neue Eigentümer plant des Weiteren den Neubau einer Lagerhalle sowie die Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes mit einer überdachten Lagerfläche (Doppelnutzung mit Photovoltaik). Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 69 "Alte Brennerei" aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 14.521 m² umfasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Wesentliches Ziel der Planung ist es, die Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche zu ermöglichen. Hierbei soll insbesondere der Bestand der umliegenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt werden. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der Vorhabensraum schließt die Grundstücke Fl.-Nrn. 686, 686/1, 686/2 und 686/3, Gemarkung Georgensgmünd, ein.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist auf den Fl.Nr. 686 und 686/1 die Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, hier soll eine neue Lagerhalle entstehen und das Bestandsgebäude erhalten bleiben. Die Fläche für den Gemeinbedarf liegt auf den Fl.Nr. 686/2 und 686/3, die GRZ beträgt 0,8, hier sollen überdachte Lagerflächen mit Photovoltaik entstehen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, z.B. eine umfassende Eingrünung des Gewerbegebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche, umzusetzen

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

BauGB

insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)

 Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht



- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

BNatSchG

insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)

sowie

BayNatSchG

insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
- Artenschutz: Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung

BlmSchG

insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 (Lärmimmissionen)

- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

BBodSchG

insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)

Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B.
 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen

WHG

insb. Abschnitt 4 "Bewirtschaftung des Grundwassers" (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)

sowie

Bayerisches Wassergesetz



- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

BayDschG

- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Im Untersuchungsraum (UR) befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Allerdings beginnt ca. 100 m südöstlich das Natura 2000-Gebiet "Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat, (6832-371).

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens sind auch in Kumulation mit den Vorhabenswirkungen der angrenzenden Plangebiete keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Im Südosten des UR grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg" (LSG West) (LSG-00427.01) und ein festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rednitz an.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens ist auch hier mit keinen negativen Auswirkungen für beide Schutzgebiete zu rechnen.

Amtlich kartierte Biotope im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) befinden sich keine im UR noch grenzen welche an.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans "Region Nürnberg" (7) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist der Regionale Grünzug im Südosten entlang der Rednitz, der entsprechend den Zielen des LEP zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festgelegt wurde.



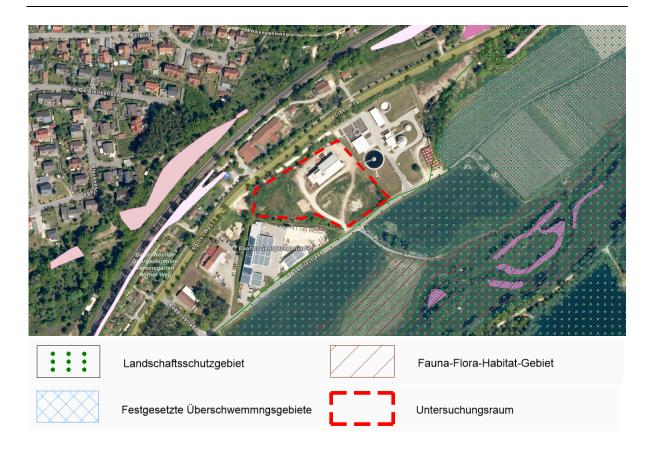


Abbildung 9: Übersicht der angrenzenden Schutzgebiete an den UR

B.1.2.4 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd von 1997 stellt das Plangebiet vollständig als Potentialfläche Gewerbegebiet dar. Angrenzend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, welche sich Richtung Westen und Süden erstrecken. Im Norden wird das Plangebiet durch den Straßenzug begrenzt sowie im Osten durch eine Sonderbaufläche. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar.

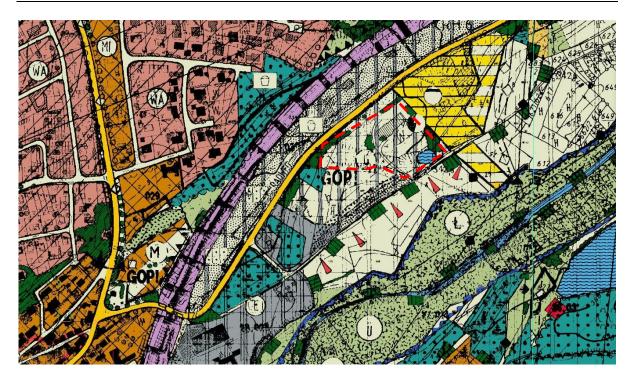


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd aus dem Jahre 1997

B.1.2.5 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Roth innerhalb der naturräumlichen Einheit "Mittelfränkisches Becken" (Nr.113-A).

Im ABSP des Landkreises Roth befindet sich der UR im Schwerpunktgebiet A "Talzüge der Fränkischen Rezat, Schwäbische Rezat und der Rednitz".

Durch das Bauvorhaben sind keine Ziele und Maßnahmen des ABSP betroffen.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

Die nördliche Fläche ist derzeit ungenutzt, hier steht noch ein Gebäude, das früher als Brennerei genutzt wurde. Im Südwesten wird die Fläche derzeit von der Gemeinde als offener Lagerplatz genutzt. Die Freiflächen sind Ruderalflächen im Siedlungsbereich vegetationsund artenarm (P431 und P432).

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 11,6 ha pro Tag (2020) oder etwa 3,2 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.



Die Fläche der Gemeinde Georgensgmünd beträgt etwa 4.689 ha, davon sind etwa 12,3 % (578 ha) Siedlung- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 143 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 111 ha und Verkehrsfläche mit 214 ha (BayLfSt, Statistik kommunal, 2019).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet mit dem Bestandsgebäude ca. 2.200 m² Versiegelungen vorhanden. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Ruderal- und Lagerflächen

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Tiere: Das Vorhabengebiet wird an mehreren Seiten von Gewerbebauten und Straßen begrenzt. Daher ist vor allem mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische heimische Tiere der Feldflur wie Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse im Untersuchungsgebiet vorkommen. Aufgrund der Ruderalfluren mit Sandböden ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Vorbelastungen: Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur Straße und zur Bahnlinie bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabensraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Eine Abfrage der ASK-Daten über das Lfu-Bayern ergab keine Funde im Geltungsbereich.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich im Süden um Kies (qpu-m,G), wechseln sandig, steinig und im Norden um Sandstein, fein- bis mittelkörnig (kmC). Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke (22d) und bei einer kleinen Teilfläche im Südwesten fast ausschließlich Braunerde (424a) vor. Der Boden ist durch die frühere Nutzung als Brennerei und durch die Nutzung als Lagerplatz vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die anthropogene Nutzung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf den benachbart befindlichen Straßen im Süden (Rednitzstraße) und im Norden (Rother Weg) sowie der Bahnlinie etwas weiter nördlich des Rothers Weg, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.



Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabengebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Über den Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Das Trinkwasserschutzgebiet "Roth, St." (2210683200026) befindet sich ca. 1.000 m östlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der Nähe zur Rednitz (150 m südöstlich) ist jedoch von einem relativ nahen Grundwasserflurabstand auszugehen. Die Rednitz liegt ca. 4 m tiefer als die Oberkante (OK) des Plangebietes. Zudem ist das Einzugsgebiet der Regnitz als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes sowie der vegetationsarmen Flächen ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Aufgrund der Nähe zur Rednitzstraße im Süden, zum Rother Weg und zur Bahnlinie im Norden sowie der Lage im Gewerbegebiet bestehen im Planungsgebiet lufthygienische Vorbelastungen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Der UR liegt im Rednitztal, umgeben von gewerblicher Bebauung, einer Hauptverkehrsstraße (Rother Weg) und einer Bahnlinie und ist somit stark anthropogen vorbelastet.

Aufgrund der starken Vorbelastungen ist das Planungsgebiet für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen



Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsgebundene Erholung sind der Vorhabensraum selbst und seine Umgebung nicht geeignet. Im Geltungsbereich befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege. Die Flächen werden offensichtlich nur im Bereich der umgebenden Wege bzw. Straßen für zum Beispiel Spaziergänge genutzt. Vorbelastungen bestehen durch Staub-, Lärmund Luftschadstoffimmissionen sowie ggf. Geruchsimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, dem Verkehr auf der Rednitzstraße und dem Rother Weg sowie den gewerblichen Nutzungen.

Der Vorhabenbereich ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung



- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,5 ha.



Abbildung 11: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche nicht. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in genauso viele Nutzungsarten wie



davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben gleichwertig bleibt.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe "Vegetation" belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird für unbestimmte Zeit in Anspruch genommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Nutzung sich mehrere Jahrzehnte beträgt. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche wie zum Beispiel Anbauverbotszonen oder Immissionsschutzbereich werden durch das Bauvorhaben nicht benötigt, was positiv zu betrachten ist.

Entlastungswirkung

Das bestehende Gebäude bleibt erhalten und wird einer neuen Nutzung zugeführt. Der bestehende Lagerplatz wird um überdachte Lagerplätze mit Photovoltaik erweitert. Dadurch entsteht einerseits eine Doppelnutzung (Lagerplatz + Photovoltaik) und durch die neue Nutzung des Bestandsgebäudes ein weiterer Entlastungseffekt an anderer Stelle.

Flächenbedarf

Die momentanen Ruderalflächen werden weiter mit überdachten Lagerflächen und einer Lagerhalle überprägt, der Flächenbedarf steigt und ist somit für das Schutzgut Fläche als negativ anzusehen.

Ergebnis

<u> </u>							
Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium	
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-15	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten	
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher	
	mehr Nu mög	tzungen lich	degr. Flächen	Nutzungsgr Vegetation	nbbe	Qualität	
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten	
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche	
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten	
		Entlastung		Neubelastung		Nebenfläche der Nullvariante	
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante	

Abbildung 12: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021



Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine mittlere Bedeutung.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den zukünftig überbauten Bereichen des Gewerbegebietes vollständig verloren. Die Vegetation im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf bleibt nahezu vollständig erhalten. Hier werden lediglich überdachte Lagerplätze errichtet. Versiegelungen finden im Bereich der Dachstützen statt, die jedoch nur sehr kleinflächig sind. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen wird der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Gewerbegebiet sowie als Gemeinbedarfsfläche auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Die genaue Lage der Ausgleichsfläche wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Habitatstrukturen teilweise beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch Ersatzlebensräume in der Umgebung.

Bau- und betriebsbedingt kann es zu Funktionsverlusten oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen in der näheren Umgebung kommen, da Lärm und optische Störwirkungen auf die Fauna einwirken. Darüber hinaus kann die Straßen-/Gebäudebeleuchtung Auswirkungen auf die Tierwelt haben, wie z. B. auf nachtaktive fliegende Insekten und Vögel.

Die derzeit vorhandenen Ruderalflächen bleiben im Bereich der geplanten überdachten Lagerplätze der Gemeinde teilweise erhalten. Auch im Bereich der ehemaligen Brennerei, wo eine weitere Lagerhalle geplant ist, bleiben die übrigen Flächen weitgehend unberührt.

Die Eingrünung des Gebiets bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch hier geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Eine Abrage der Arteschutzkartierung (ASK) Daten bei dem LfU Bayern, ergab keine Ergebnisse für den Untersuchungsraum

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von maximal 11.617 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.



Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich zum einen um eine Gewerbefläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8, hier entsteht eine neue Zufahrt von der Rednitz Straße aus sowie eine Lagerhalle und zum anderen um eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier ist der Eingriff für das Schutzgut Boden nicht ganz so gravierend. Es werden mehrere überdachte Lagerplätze errichtet.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser vor. Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers in ausreichendem Maße durch ausreichende unbebaute Freiflächen sowie durch einen versickerungsfähigen Bodenbelag.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer Verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.



Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Lokal- und Kleinklima wurden Festsetzungen getroffen, wie die allseitige Eingrünung durch Gehölzpflanzungen, aber auch die Doppelnutzung mit Photovoltaik. Photovoltaikanlagen reflektieren einen Teil der Sonnenstrahlung, nehmen aber auch einen Teil der Strahlung auf und wandeln diese in Energie um, wodurch die oberflächennahe Luftschicht etwas abgekühlt wird.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Nahverdichtung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet befinden sich die nächstgelegenen Wohngebiete in ausreichend großer Entfernung zur Planung, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten sind.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.



B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

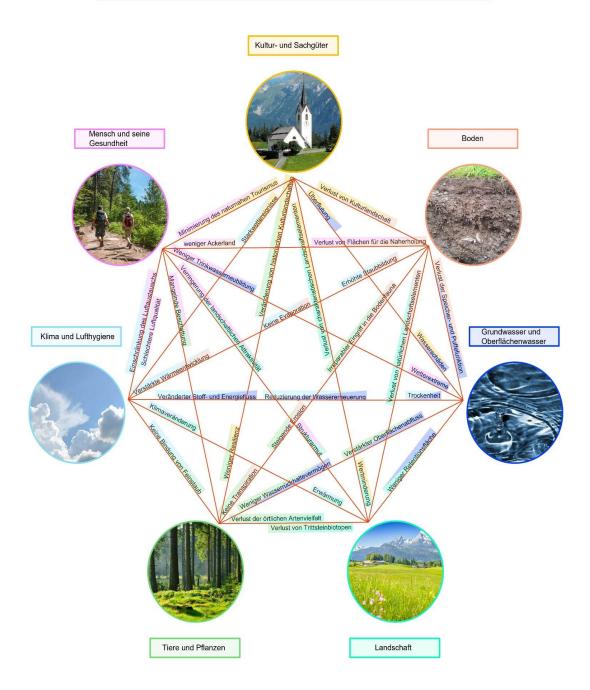


Abbildung 13: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen



B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sollen durch die Einhaltung der geltenden Wärmeschutzverordnung und den Einbau moderner Heizungsanlagen minimiert werden. Soweit für die neue Lagerhalle bzw. das bestehende Gebäude erforderlich.

Eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr ist nicht zu vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1600 - 1649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.⁵ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich und wird im Bereich der überdachten Lagerplätze auch umgesetzt.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt "Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität" genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** gehört zu keiner Erdbebenzone⁶, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?lang=de&topic=energie_ge-samt&bgLayer=atkis&E=647731.11&N=5450619.24&zoom=10&catalogNodes=1200,1220,46&lay-ers=77d76749-9142-4910-ae61-5c8e65f02921 [Zugriff: 24.03.23]

⁶ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:24.03.2023]



B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für den Lagerplatz / -halle ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im bestehenden Gewerbegebiet bzw. durch eine Umnutzung der aktuellen Nutzung. Das Gebiet kann gut von der Rednitz Straße erschlossen werden, wodurch auf eine neue Zuwegung verzichtet werden kann.

Ebenso erfolgt eine umfassende Eingrünung um das Plangebiet sowie eine Doppelnutzung der überdachten Lagerplätze mit Photovoltaik.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Fläche	 verdichtete und somit flächensparende Bauweise 	
Tiere / Pflanzen /	Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze	
biologische Vielfalt	 Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) 	
	 Erhalt der Gehölzstrukturen/von Laubbäumen im Plangebiet 	
	 Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einhei- mischen Gehölzen (alle 100 m um das Plangebiet) 	
	 Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen 	
	 Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile 	
	 naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und - graben 	
	Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand	



Boden	 Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	 geringstmögliche Versiegelung von Flächen Entwässerung im Trenn-System größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	 geringstmögliche Versiegelung von Flächen Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten Nutzung der überdachten Lagerplätze mit Photovoltaik
Landschaft	 Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	 Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	 Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen Durchgrünung des Planungsgebiets Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde sich an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden" Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom 15. Dezember 2021 orientiert.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.10.1Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 0,8 abschlägig 12 % (Vermeidungsmaßnahmen Vorort) eingesetzt.

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm/-frei (z.B. Brachen der Industrie und Gewerbegebiete, häufig mit stark verdichtteem Boden)	3.980	3	0,8	9.552



P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal-und Staudenfluren (z.B. Brachen der Industrie und Gewerbegebiete, häufig mit stark verdichtteem Boden)	4.749	3	0,8	11.398
V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	3.948	3	0,8	9.475
P412 Land- und Forstwirtschaftliche Lagerfläche, teilversiegelt	858	3	0,8	2.059
X4 Bestandsgebäude	985	0	0,8	-
Summe	14.520			32.484

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen durch Verwendung von autochtonem Saatgut und Mindestaznzahl autochtoner Bäume	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Ef- fekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Stellplätzen, Verkehrsflä- chen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Ef- fekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanla- gen mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Ef- fekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		12%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 28.586

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt



B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes mit einer neuen Lagerhalle sowie eines bestehenden Lagerplatzes der Gemeinde, der nun um überdachte Lagerplätze mit Photovoltaik erweitert werden soll. Aus diesem Grund ist es für diese Vorhaben nicht sinnvoll einen anderen Standort zu suchen.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte	
Fläche	■ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen	
Tiere / Pflanzen / biolo- gische Vielfalt	 Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzen- arten, Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung 	
Boden	 Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen Baugrundeignung Versiegelungsgrad Vorhandensein von Altlasten Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge 	
Wasser	 Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern Flurabstand zum Grundwasser Einflüsse auf Grundwasserneubildung Schadstoffeinträge 	
Luft / Klima	 Emissionen, Luftqualität Frischluftzufuhr und -transport, Kaltluftproduktion und -transport Einflüsse auf Mikroklima 	
Landschaft	 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen 	
Kultur- / Sachgüter	 Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern 	
Mensch und seine Gesundheit / Be- völkerung	 Lärm- und Geruchsemissionen Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur 	

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.



B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**Georgensgmünd erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	 Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 28.03.23] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Vie-
	wer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 28.03.23]
Boden	 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re- sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 28.03.23]
Wasser	 LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 28.03.23] LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 28.03.23]
Luft / Klima	■ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bay- ern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNo- des=11,122 [Zugriff: 28.03.23]
Mensch und seine Gesundheit	 LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 28.03.23] LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 28.03.23]
Landschaft	■ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bay- ern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 28.03.23]



Kultur- und sonstige Sachgüter	■ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 28.03.23]
	 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 28.03.23]
sonstige Quellen	 Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-pots-dam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 28.03.23]
	 MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9 Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)
	 SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406



B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan "Alte Brennerei" Gemeinde Georgensgmünd beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die negativen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden durch die hohe Bodenversiegelung und das Schutzgut Klima und Luft durch den Verlust der Bodenfunktion.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen (*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt, Ausgleichsfläche noch unklar*) durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches/auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.



C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBI. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBI. S. 704)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBI.
 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBI. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBI. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBI. S. 199)



D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

<u>Abbildungsverzeichnis</u>
Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 03/20188
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan "Region Nürnberg" Karte 1 Raumstruktur, Stand 03/201711
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan13
Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne14
Abbildung 5: Schutzgebiete angrenzend an den Untersuchungsraum14
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan "Region Nürnberg" Karte 4 Wasserwirtschaft, Stand 01/200619
Abbildung 7: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Luftbild20
Abbildung 8: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 202327
Abbildung 9: Übersicht der angrenzenden Schutzgebiete an den UR33
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd aus dem Jahre 199734
Abbildung 11: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021
Abbildung 12: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 202139
Abbildung 13: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen43
<u>Tabellenverzeichnis</u>
Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"25
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen45
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter48
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen49



E Abkürzungsverzeichnis

Abs. Absatz

AELF Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Art. Artikel

BayKompV Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz BE-Fläche Baustelleneinrichtungsfläche

BImSchV Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

BP Bebauungsplan CO2 Kohlendioxid

dB(A) bewerteter Schalldruckpegel
DIN Deutsche Institut für Normung

FFH Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr. Flurstücksnummer
GOK Gelände-Oberkante

ha Hektar

Hz Hertz = Schwingung pro Sekunde

i.V.m in Verbindung mitkF-Werte DurchlässigkeitsbeiwertKSG Bundes-KlimaschutzgesetzLAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

LDBV Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt

MKW Mineralölkohlenwasserstoffe ÖPNV Öffentlicher Personennahverkehr

PAK polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe

PM Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard

saP spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

SM Schwermetalle

TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

UBA Umweltbundesamt UR Untersuchungsraum

UVP Umweltverträglichkeitsprüfung

UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

VDI Verein Deutscher Ingenieure