

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET ASCHBACH WEST I



**STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG**

**BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT**



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G S P L A N

zur Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2021

Einwohnerzahl:
Stadt Schlüsselfeld 6.359 EW (30.06.2021)
davon Aschbach 1.079 EW (30.06.2021)

Flächennutzungsplan: wird im Parallelverfahren geändert

Anzeigebehörde für den Bebauungsplan: Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: **BFS+ GmbH** Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **TEAM Bauernschmitt • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat am 16.09.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan in Aschbach gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I".

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Änderungsverfahren durchzuführen. Grünordnungsplan und Umweltbericht wurden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

Der Geltungsbereich im Südwesten des Ortsteiles Aschbach. In diesem Bereich sollen für bestehende Gewerbegebietsflächen Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Westen geschaffen werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll als "Gewerbegebiet (GE)" gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Aschbach und ist wie folgt umgrenzt:

Norden und Westen – zur freien Landschaft hin
Süden – zur freien Landschaft sowie zur Staatsstraße 2260 hin
Osten – zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Aschbach liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 502
Flurnummern teilweise: 458, 459 und 503

Als Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen der Fl. Nr. 735, Gmkg. Heuchelheim, ausgewiesen. Die Ausgleichsflächen sind den vorstehend aufgeführten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I" zugeordnet.

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden für die komplette Planung die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Regelverfahren nach BauGB. Der Umweltbericht wird in einer separaten Textausgabe beigelegt.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die nun vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist durch konkret vorliegende Bauabsichten von ortsansässigen Betrieben verursacht. Die Erweiterungsflächen sind erforderlich, um die Standortsicherung dieser Betriebe zu gewährleisten. Die Ausdehnung der Betriebe ist nur in Richtung Westen (freie Landschaft) möglich. Zudem ermöglicht die Standortwahl bestehende Verkehrswege innerhalb des vorhandenen gewerblichen Flächen von Aschbach zu nutzen, die sich bereits im Besitz der ortsansässigen Betriebe befinden. Dadurch wird zusätzlicher Erschließungsaufwand reduziert.

Der Flächennutzungsplan wird für Teilbereiche des Plangebietes im so genannten Parallelverfahren geändert. Er sieht bisher bei den westlichen Erweiterungen Flächen für die Landwirtschaft vor. Der östliche Teil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erweiterungen ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Schlüsselfeld liegt im Südwesten des Landkreises Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Das Gebiet der Stadt Schlüsselfeld ist Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb der Schutzzone im Naturpark.

Schlüsselfeld ist 32 km von Bamberg, 60 km von Würzburg und 58 km von Nürnberg entfernt. Aschbach liegt ca. 5 km westlich von Schlüsselfeld.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Schlüsselfeld durch seine Lage direkt an einer Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 zwischen Nürnberg und Frankfurt/Main sehr gut angeschlossen. Schlüsselfeld wird außerdem von den Staatsstraßen 2260, 2261 und 2262 erschlossen.

Schlüsselfeld ist außerdem durch eine Eisenbahnstrecke für den Güterverkehr mit einem Bahnhof in Schlüsselfeld über Frensdorf - Strullendorf - Bamberg an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

Aschbach wird über die Kreisstraße BA 20 (Heuchelheimer Straße) erschlossen, welche vom Kreisverkehrsplatz an der Staatsstraße 2260 in Richtung Norden abzweigt. Die Staatsstraße 2260 verläuft zudem südlich von Aschbach von Westen nach Osten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt nördlich an die Staatsstraße an.

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m südwestlich des Ortskerns von Aschbach direkt nördlich an die Staatsstraße 2260 angrenzend. Es grenzt im Osten an bestehende Gewerbegebietsflächen mehrerer ortsansässiger Firmen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Stadt Schlüsselfeld zur Verfügung gestellt.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren kontinuierlich gestiegen.

In der Stadt Schlüsselfeld sind derzeit verschiedene größere Unternehmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Im Stadtgebiet existieren insgesamt über 1900 Arbeitsplätze, die auch von auswärtigen Arbeitnehmern besetzt werden. Demzufolge liegt auch die Auspendlerquote in Schlüsselfeld unter dem Landkreisdurchschnitt.

Diese Zahlen untermauern den Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Schlüsselfeld vorhanden. Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Für größere, u.a. kulturelle Veranstaltungen wird die Stadthalle genutzt.

Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld sind drei Ärzte, drei Fachärzte, zwei Zahnärzte, ein Tierarzt und zwei Apotheken niedergelassen. Außerdem bestehen ein Pflegeheim der Caritas und eine Unfallhilfe. Die nächsten Krankenhäuser sind in Burgebrach in 11 km und in Höchstadt in 18 km Entfernung.

Das Flurbereinigungsverfahren Schlüsselfeld ist abgeschlossen. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm wird für den Kernort derzeit durchgeführt.

In Schlüsselfeld gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung. In Aschbach existiert zudem eine Freiwillige Feuerwehr.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Schlüsselfeld und Bamberg, Schlüsselfeld und Höchstadt sowie Schlüsselfeld und Burghaslach.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ende von Aschbach direkt an der Staatsstraße 2260. Eine Anbindung an diese Staatsstraße existiert nicht und ist auch nicht beabsichtigt.

Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet an die freie Flur, im Süden gleichzeitig an die St 2260. Im Osten schließt das Plangebiet an die bestehende Gewerbeflächen an. Rechtskräftige Bebauungspläne existieren für den direkt angrenzenden Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden in Richtung Süden ab: von ca. 324 m ü. NN im Osten auf ca. 310 m ü. NN.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Für einen Großteil des Plangebietes (nördlicher Bereich) wurde bereits ein Wasserrechtsantrag hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswassern gestellt. Hierfür wurden Erkenntnisse eines Bodengutachtens des entsprechenden Bereiches aus dem Jahr 2001 herangezogen.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das in den Geltungsbereichen der Bebauungsplan-Änderung erfasste Gebiet ist ca. 3,810 ha groß.

Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
GEWERBEGEBIET GE (NETTO-FLÄCHE)	3,152	82,7
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN INKL. 2 REGENRÜCKHALTEBECKEN (0,107 ha)	0,658	17,3
GESAMTFLÄCHE	3,810	100,0

Für die Gewerbegebiete werden im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 flächenbezogene Schallleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum für insgesamt 3 Teilflächen festgesetzt. Nähere Ausführungen sind im Kapitel 7 - Immissionsschutz - aufgeführt.

Die Gewerbegebietsflächen dienen der Erweiterung zweier ortsansässiger Firmen. Sowohl die nördlichen Bereiche (Teilflächen 1 und 2 inkl. Privater Grünflächen) als auch die südlichen Bereiche (Teilflächen 3 inkl. Privater Grünflächen) werden dabei ausschließlich über die jeweiligen betriebseigenen Grundstücksflächen erschlossen.

Das Plangebiet wird in erster Linie als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung in der umgebenden Bebauung beeinträchtigen.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch Baugrenzen großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die weiteren Nutzungseinschränkungen sind im Detail den "Verbindlichen Festsetzungen" zu entnehmen und dort städtebaulich begründet.

Je Betrieb wurde somit 1 Baufeld ausgewiesen. Am Ostrand des Plangebietes orientiert sich die Baugrenze jeweils am vorhandenen Gebäudebestand und schließt je Firma an diesem an. Der Verlauf der südlichen Baugrenze orientiert sich an der Bauverbotszone der benachbarten Staatsstraße 2260.

Am Westrand des Plangebietes wurde eine 5 m breite private Grünfläche ausgewiesen. Am Südrand des Plangebietes wurde ebenfalls eine private Grünfläche ausgewiesen, deren Breite sich nach der Bauverbotszone bzw. der Baugrenze richtet und eine Breite zwischen ca. 6,2 m im Westen und ca. 8,4 m im Osten aufweist.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde im nördlichen Bereich (entspricht Teilflächen 1 und 2) mit III festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 26,0 m (gemessen ab EFOK). Im südlichen Bereich (entspricht Teilfläche 3) wurde die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt hier maximal 15,0 m (gemessen ab EFOK).

Zugleich dürfen Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) maximal 1,00 m über dem bestehenden natürlichen Gelände am Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.

Im gesamten Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) vorgesehen: Hier sind aufgrund der entsprechenden Nutzungsansprüche auch Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50 m zulässig. Zulässig sind außerdem Hochregallager und eine Silobauweise.

Die maximale mögliche Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. In Abhängigkeit der festgelegten Geschosshöhen beträgt die maximal mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 (Norden) bzw. 1,6 (Süden). Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden jeweils eingehalten.

Die Dachneigung ist bis zu 48° unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen zulässig.

Stellplätze und Garagen wurden nicht eingetragen. Diese können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Vorschriften der BayBO eingehalten werden.

Die Höhendifferenzen zu den benachbarten Grundstücken müssen durch bepflanzbare Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

Abböschungen und Stützmauern zur Geländeabsicherung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (nicht auf der Grundstücksgrenze). Gleichzeitig sind Stützmauern am Südrand des Plangebietes (zur St 2260 hin) und am Westrand des Plangebietes (zur freien Landschaft hin) möglichst zu vermeiden. Es wird angeregt, Stützmauern zu begrünen.

Im Südosten der Teilfläche 2 sind zwei Versickerungsbecken nach DWA-Arbeitsblatt A138 eingetragen (jeweils in die privaten Grünflächen integriert). Lage und Dimension orientieren sich an den Untersuchungen und Berechnungen des Ingenieurbüros Balling, Bamberg, die im Rahmen des Wasserrechtlichen Antrages durchgeführt wurden (siehe hierzu auch Ausführungen in Kapitel 6.2 der Begründung).

5. Grünordnungsplan

5.1 Rechtsgrundlagen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

5.2 Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Erweiterung liegt im Südwesten des Ortsteiles Aschbach und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet sowie die Staatsstraße (ST) 2260 an.

Der Geltungsbereich gliedert sich aktuell in überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland) und teilweise in brachliegende Ruderalflächen und geschotterter, extensiv genutzte Lagerfläche sowie bereits versiegelte Verkehrsfläche im Randbereich der bestehenden gewerblichen Bebauung. Ökologisch wertvollere Bereiche sind in Form von vereinzelt, teils älteren Gehölzstrukturen innerhalb der Ruderalflächen vorhanden. Des Weiteren grenzen im Westen und Süden strukturreichere Böschungssäume entlang der bestehenden Verkehrswege an den Geltungsbereich an, die jedoch vom Vorhaben nicht betroffen sind.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks "Steigerwald" (Nr. NP-00014) jedoch nicht im zugehörigen Landschaftsschutzgebiet "LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemalige Schutzzone)". Weitere Schutzgebiete sowie Biotop der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb und in direktem Anschluss bzw. Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nördlich der St2260 und im weiteren Abstand zur südl. verlaufenden Aue der Reichen Ebrach, liegt das Plangebiet außerhalb wassersensibler Bereiche und festgesetzter Überschwemmungs- sowie Wasserschutzgebiete.

5.3 Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Aus Sicht der Stadt Schlüsselfeld sind Erweiterungen des bestehenden Gewerbegebietes Aschbach überwiegend in westl. Richtung möglich, da östl. bereits Gewerbebebauung und nördlich Wohnbebauung besteht. Eine Entwicklung nach Süden ist zudem durch die St2260 und die anschließende Aue der Reichen Ebrach begrenzt. Aus Sicht der Stadt ergeben sich daher keine alternativen Standorte für eine Gewerbegebietserweiterung, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch nachfolgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen.

Die privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Ergänzend hierzu sind im Bereich des dargestellten Pflanzgebotes (am zukünftigen Ortsrand des Gewerbegebietes) mind. 3-reihige freiwachsende Hecken mit ausschließlich standortheimischen Gehölzen (Mindestqualität Str. 2xv 80/100, siehe Artenliste) zu pflanzen. Um die Baukörper zur freien Landschaft zusätzlich optisch abzugrenzen sind innerhalb des zentralen Heckenstreifens dabei alle 15-20 m einzelne Großbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen.

zen und als Überhälter zu Erhalten/Entwickeln. Ausfälle sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen.

Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Der Teilbereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) ist abweichend von der allg. Festsetzung für private Grünflächen mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche einzusäen, Wuchsabhängig zu pflegen und von Gehölzaufwuchs bzw. Pflanzungen freizuhalten. Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterrasen zulässig.

Zur weiteren Begrünung des Geltungsbereiches sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Rasen sowie Staudenpflanzungen zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen zusätzlich zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit bzw. Standsicherheit unzulässig.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Pkw-Stellplätze, Fußwege und nicht-überdachte Aufenthaltsflächen im Geltungsbereich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wassergebunden herzustellen.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist und im Detail konkretisiert, um eine wirkungsvolle Ortsrandbegrünung zu gewährleisten.

Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich liegt angrenzend an bestehende gewerbliche Bebauung, schließt im Westen und Süden an bestehende Verkehrsfläche (Flurweg und St2260) an und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker bzw. bereits gewerblich als Lagerfläche genutzt. Im Randbereich der bestehenden Gewerbeflächen liegen verbrachte Ruderalflächen, die an die Ackerflächen anschließen. Innerhalb der Ruderalflächen sind vereinzelt, teils ältere Gehölzstrukturen vorhanden, bei denen jedoch aufgrund der direkt angrenzenden Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet und die

intensive landwirtschaftliche Nutzung nur das Vorkommen störungstoleranter Arten anzunehmen ist und somit streng geschützte Arten auszuschließen sind. Um jedoch allg. Beeinträchtigungen von gehölz- und offenlandbrütenden Vogelarten zu minimieren und ggf. mögliche Verbotstatbestände des Artenschutzes zu vermeiden, haben die notwendigen Rodungen von Gehölzen und die Beräumungsmaßnahmen des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Des Weiteren sind für Außenbeleuchtungen an Gebäuden etc. nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden, um die Lockwirkung auf Insekten zu minimieren.

Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, jedoch verläuft entlang der westl. Flurweges außerhalb des Geltungsbereiches ein Entwässerungsgraben, der weiter südlich jenseits der St2260 in die Reiche Ebrach mündet. Eingriffe in den Grabenlauf sind durch das Vorhaben jedoch nicht zu erwarten weshalb Beeinträchtigungen der Habitat-Strukturen und pot. geschützter Arten auszuschließen sind.

Ebenfalls sind keine thermophil beeinflussten Bereiche (z.B. Steinhaufen, Sandflächen etc.) innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden, weshalb Vorkommen geschützter Reptilien nicht zu erwarten sind und Beeinträchtigungen dieser somit auszuschließen sind.

Ausgehend von der intensiven Nutzung, den überwiegend fehlenden Habitat-Strukturen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Ermittlung des Eingriffs

Nach Prüfung zur Eingriffsvermeidung und Festsetzung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und bzgl. Artenschutz, verbleiben weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung. Die Eingriffsbewertung erfolgt daher nachfolgend nach dem gängigen Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet (siehe Anhang - Bestandsplan mit Eingriffsbewertung).

Als Eingriffsbereich wird die festgesetzte Gewerbegebietserweiterung sowie das zentral liegende erforderliche Regenrückhaltebecken gewertet. Die jeweiligen Bereiche werde dabei anhand ihrer Bestandswertigkeit und der Eingriffsintensität der geplanten Bebauung/Umnutzung betrachtet. Die Überplanung der östlich im Geltungsbereich liegenden, bereits versiegelten Verkehrsfläche stellt keine erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung dar und wird deshalb nicht als Eingriff verrechnet. Gleiches gilt für die festgesetzte private Grünfläche im Westen und Süden, die der späteren Ortsrandbegrünung dienen. In diesen Bereichen erfolgt eine (im Bebauungsplan festgesetzte) flächige Wiederbegrünung durch private Grünflächen und Strauch-/Baumhecken, was eine Aufwertung der landwirtschaftlichen Flur darstellt.

Bewertung Eingriffsflächen

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten/Lebensräume	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche; extensiv genutzte geschotterte Lagerfläche Kategorie I (oberer Wert) Ruderalflächen mit vereinzelt, teils älteren Gehölzaufwuchs Kategorie II (unterer Wert)
Boden	Vorherrschend Braunerde (podsolig) über Flug-/Reinsand(-stein); geringe Naturnähe und anthropogen geprägt (überwiegend Ackerstandort); kein seltener Bodentyp mit allg. geringem Biotopentwicklungspotential Kategorie I
Wasser	kein Oberflächengewässer betroffen; Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen; kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet betroffen; geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung; Luftabfluss ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten (kein Industriegebiet) Kategorie I
Landschaftsbild	Überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur; Teilbereiche mit Ruderalflur und vereinzelt älteren Gehölzstrukturen mit geringer Landschaftsbildwirkung Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I (Oberer Wert) für intensiv genutzte Bereiche Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie II (Unterer Wert) für Ruderalflächen Flächen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ausgleichsfaktoren gem. Leitfaden

Eingriffsschwere:	hoch bei GRZ > 0,35
Kategorie I:	Spanne Faktor 0,3 – 0,6
Kategorie II:	Spanne Faktor 0,8 – 1,0

Ausgehend von den unterschiedlichen Bestandswertigkeiten (Intensivacker, Ruderalflur, Schotterflächen) und Eingriffsintensitäten (Versiegelung/Überbauung, Wiederbegrünung) werden nachfolgend die jeweiligen Teilflächen mit separaten Ausgleichsfaktoren verrechnet. Für die intensiv genutzten Bereiche wird dabei aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ein Faktor von 0,5 angesetzt. Da im Bereich der extensiv genutzten, jedoch deutlich vorbelasteten geschotterten Lagerfläche nur eine geringfügige Nutzungsänderung durch Überbauung erfolgt, wird von der Faktorspanne abgewichen und der Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt. Aufgrund der technischen Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens und dem Eingriff im Bereich der höherwertigen Ruderalflur, wird dieser Bereich trotz festgesetzter privater Grünfläche dennoch als Eingriff verrechnet. Durch die festgesetzte Wiederbegrünung wird hierfür jedoch ein Faktor von 0,4 angesetzt. Die übrigen Bereiche mit Ruderalflur und Gehölzstrukturen werden vollständig überbaut, jedoch durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen im zukünftigen Ortsrandbereich kompensiert. Daher wird für die höherwertigen Ruderalfluren ein Faktor von 0,8 angesetzt.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Ausgehend von der Bestandwertigkeit und der Eingriffsintensität ergibt sich somit folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Fl.Nr.	Ausgangszustand und Wertigkeit	Eingriff	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
458	Ruderalflur Kat. II (unterer Wert)	Wiederbegrüntes RRB	1.793 m ²	0,5	897 m ²
458	Ruderalflur Kat. II (unterer Wert)	Überbauung	723 m ²	0,8	578 m ²
503	Intensivacker Kat. I (oberer Wert)	Überbauung	17.264 m ²	0,5	8.632 m ²
503	Intensivacker Kat. I (oberer Wert)	Wiederbegrüntes RRB	961 m ²	0,4	385 m ²
502	Intensivacker Kat. I (oberer Wert)	Überbauung	3.693 m ²	0,5	1.847 m ²
459	Ruderalflur Kat. II (unterer Wert)	Überbauung	1.427 m ²	0,8	1.142 m ²
459	Extensiv genutzte Lagerflächen (Schotter) Kat. I (unterer Wert)	Überbauung	8.107 m ²	0,2	1.621 m ²
					15.102 m²

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 735 in der Gemarkung Heuchelheim mit insg. 15.821 m² verwendet. Im Vergleich zum Ausgleichsbedarf von 15.102 m² ergibt sich eine Überkompensation von 719 m², die der Kompensation bzgl. des Zeitbedarfs bis zur vollständigen Entwicklung der Eingrünung des Geltungsbereiches dient.

Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde, daher ist keine dingliche Sicherung erforderlich, sofern die Fläche nicht in private Hand übergeht.

Fl.Nr. 735, Gmkg. Heuchelheim

Bestand - naturnaher, standorttypischer Laubwald in Kombination mit Intensivgrünland

- Entwicklungsziele:
1. Extensiv genutztes Grünland mit 10 bis 20 % Altgrasstreifen in unmittelbarer Nähe der Straße
 2. Blühstreifen als Wildkrautsaum unterhalb der Einzelbäume
 3. Artenreiches Extensivgrünland im nördlichen Teilbereich
 4. Artenarme Glatthaferwiese zwischen den bestehenden Waldbeständen
 5. Waldrand südlich der bestehenden Waldbestände

6. Pflanzung von Einzelbäumen (Vogelkirsche und Wildbirne) im Bereich des zu entwickelnden Blühstreifens
7. Naturnaher Laubwald

- Maßnahmen/Pflege:
1. Unmittelbar am Straßenrand wird ein Streifen mit extensivem Grünland über eine anfangs dreischürige und später zweischürige Mahd mit Mahdgutabfuhr entwickelt, der im weiteren Verlauf zu etwa 10 bis 20 % als Altgrasstreifen belassen und in diesem Bereich nur einschürig im Frühjahr gemäht wird
 2. Entwicklung des Blühstreifens als Wildkrautsaum durch Ansaat der "Veitshöchheimer Mischung" und einschüriger Mahd im Winter, ggf. Nachsaat
 3. Grünland wird als artenreiches Extensivgrünland entwickelt durch Abtrag der Grasnarbe, Ansaat von autochthonem Saatgut und zweischüriger Mahd ab 15.06. Etwa 10 bis 20 % werden als Altgrasstreifen entlang des Waldes belassen, in diesem Bereich nur einschürige Mahd im Frühjahr
 4. Abtrag von Oberboden und Ansaat von autochthonem Saatgut sowie zweischürige Mahd ab dem 15.06. Etwa 10 bis 20 % werden als Altgrasstreifen entlang des Waldes belassen, in diesem Bereich nur einschürige Mahd im Frühjahr
 5. Entwicklung Waldrand und Eintrag von Wurzelstöcken und Lesesteinhaufen
 6. Pflanzung von Einzelbäumen (Vogelkirsche und Wildbirne), 20 Stk. mit Dreibock und Stammverbisschutz, UV-Anstrich, Pflege- und Erziehungsschnitt der Gehölze, Mulchabdeckung der Pflanzfläche
 7. Fällung und Umziehen einzelner geeigneter Kiefern (ca. 10 bis 20% des Baumbestandes), Fällung einzelner davon in ca. 5 m Höhe, um Lebensraumstrukturen für Spechte zu fördern, umgezogene Kiefern mit Wurzelteller als künftiges Totholz im Wald belassen, Förderung und Erhalt von Alt- und Totholz und weiterer kleinteiliger Lebensraumstrukturen, Freistellung einzelner Laubgehölze und damit Förderung von Überhältern

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung der Erweiterungsflächen des bestehenden gewerblichen Flächen erfolgt ausschließlich über die betriebseigenen Grundstücke.

Eine Anbindung an die südlich angrenzende Staatsstraße ist nicht zulässig und auch nicht beabsichtigt. Eine Anbindung an den westlich des Plangebietes von Norden nach Süden verlaufenden Flurweges (Fl. Nr. 501) ist ebenfalls nicht beabsichtigt.

Die innerbetriebliche Erschließungen liegen somit auf den jeweiligen betriebseigenen Privatgrundstücken und werden entsprechend gewährleistet.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurden die Bauverbotszone (20,0 m) und die Baubeschränkungszone (40,0 m) der angrenzenden Staatsstraße 2260 in den Bebauungsplan eingetragen. Im gesamten Bereich existieren keine OD-Grenzen. Folgende Auflagen sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen:

- Die Bauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- In der Bauverbotszone dürfen keine befestigten und baulich angelegten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Lagerflächen sowie Einfriedungen angelegt werden.
- Im Anbauverbotsstreifen dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden. Ausnahme hiervon sind Böschungen, die der Geländeauffüllung außerhalb des 20,0 m Anbauverbotsstreifen dienen. Die Geländeneigung der Auffüllung ist hierbei so auszubilden, dass dem Straßengrundstück der Staatsstraße 2260 kein Oberflächenwasser zugeleitet wird.
- Wasser und Abwässer dürfen generell dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
- Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Anpflanzungen und Einfriedungen entlang der Staatsstraße dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen, wobei grundsätzlich die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einzuhalten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. mit Art. 29 BayStrWG).
- Mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung ist sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie von einer Beleuchtung der Außenanlagen bzw. Betriebsflächen nicht geblendet werden. Eine eventuelle Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße, die von den Betriebsflächen (Umfahrungen, Stellplätze usw.) ausgehen, ist durch geeignete Schutzmaßnahmen entlang des Grundstücks (z. B. Blendschutzzaun, dichte Bepflanzung) auszuschließen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
- Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:
 - Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
 - Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
 - nicht überdimensioniert,
 - blendfrei,
 - nicht beweglich,
 - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligeren Wahrnehmung geeignet.
 - Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
 - Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Eine Beurteilung von Werbeanlagen kann nur im Einzelfall im Rahmen eines gesonderten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Aschbach erfolgt im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser im Gewerbegebiet wird im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation (im Sandweg, Aschbach) in die vollbiologi-

sche Kläranlage Schlüsselfeld-Thüngfeld abgeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Die Schmutzwasserentsorgung der Gewerbegebiets-Erweiterungen erfolgt jeweils über die entsprechende Verlängerung vorhandener (Hausanschluss-)Leitungen auf Privatgrund.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Zum Schutz gegen potenziell vorhandene Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Versickerung und Oberflächenwässer

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet über öffentliche Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Die Verantwortung über die Regenwasserableitung obliegt dem Bauherren.

Flächen Nord (entspricht Teilflächen 1 und 2)

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen im nördlichen Gewerbegebiet wird gesammelt und über Regenwasserkanäle einer Regenwasserrückhaltung auf dem Areal des nördlichen Bereiches des Gewerbegebietes zugeleitet.

Im Rahmen der Berechnungen des Ingenieurbüros Balling, Bamberg, wurden auf Basis der Ausführungen zum Wasserrechtsverfahren gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zwei Regenrückhaltebecken als Versickerungsanlage innerhalb der privaten Grünflächen angeordnet. Somit ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung gewährleistet.

Eine weitere bestehende Versickerungsanlage nordöstlich des Plangebietes wird ebenfalls aufrecht erhalten.

Flächen Süd (entspricht Teilfläche 3)

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen im südlichen Gewerbegebiet wird gesammelt und über Regenwasserkanäle einer bestehenden Regenwasserrückhaltung südöstlich des Plangebietes (südlich des vorhandenen Firmengeländes, zugleich südlich der Staatsstraße 2260, Fl. Nr. 471, Gmkg. Aschbach) zugeleitet. Dieses Absetzbecken dient zugleich als Feuerlöschteich.

Die Oberflächenentwässerung der Erweiterung möglicher neuer Gebäude und neuer Flächen wird über einen offenen Graben unterhalb des Gebäudebestandes geführt, der in ein bestehendes Kanalrohr mündet und durch die Staatsstraße zum Absetzbecken führt.

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Zur Verbesserung des zukünftigen Wasserdargebotes werden derzeit Versuchsbohrungen für einen neuen Brunnenstandort niedergebracht.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Schlüsselfeld wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

7. Immissionsschutz

7.1 Gewerbe- und Anlagenlärm

In Aschbach befindet sich östlich der vorgesehenen Erweiterung eine Vielzahl gewerblicher Flächen. Der Abstand zum nächstliegenden Wohngebiet an der Ortsstraße "Wegäcker" beträgt etwa 125 m, zum nächstliegenden Mischgebiet etwa 115 m (ebenfalls "Wegäcker").

Neben den bereits emittierenden Gewerbeflächen gehen auch vom Plangebiet künftig Gewerbelärmemissionen aus, die Einfluss auf die umliegenden Misch- und Wohnbauflächen haben.

Daher wurden vom unterzeichnenden Büro schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm im Sinne einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Daraus resultiert die Festlegung zulässiger ausgehender flächenbezogener Schalleistungspegel für die künftigen Gewerbegebietsflächen.

Da keine bzw. keine genaueren schalltechnischen Auflagen oder Festsetzungen für den Großteil der bestehenden Gewerbeflächen in Aschbach bekannt sind, werden die bestehenden Gewerbebetriebe mittels einer Vorbelastung entsprechend berücksichtigt. Hierzu werden im Rahmen der nachfolgenden Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum angesetzt.

Zur Durchführung der Geräuschkontingentierung in Verbindung mit festzulegenden Lärmkontingenten wurde das digitale Kataster der Stadt Schlüsselfeld im Bereich Aschbach in das Schallschutzprogramm "Immi 2021" importiert.

Das Plangebiet wurde in 3 verschiedene Teilflächen gegliedert und im Schallschutzprogramm als emittierende Flächenschallquellen definiert:

- Teilfläche 1 - Fläche GE geplant Nordwest 1
- Teilfläche 2 - Fläche GE geplant Nordwest 2
- Teilfläche 3 - Fläche GE geplant Südost

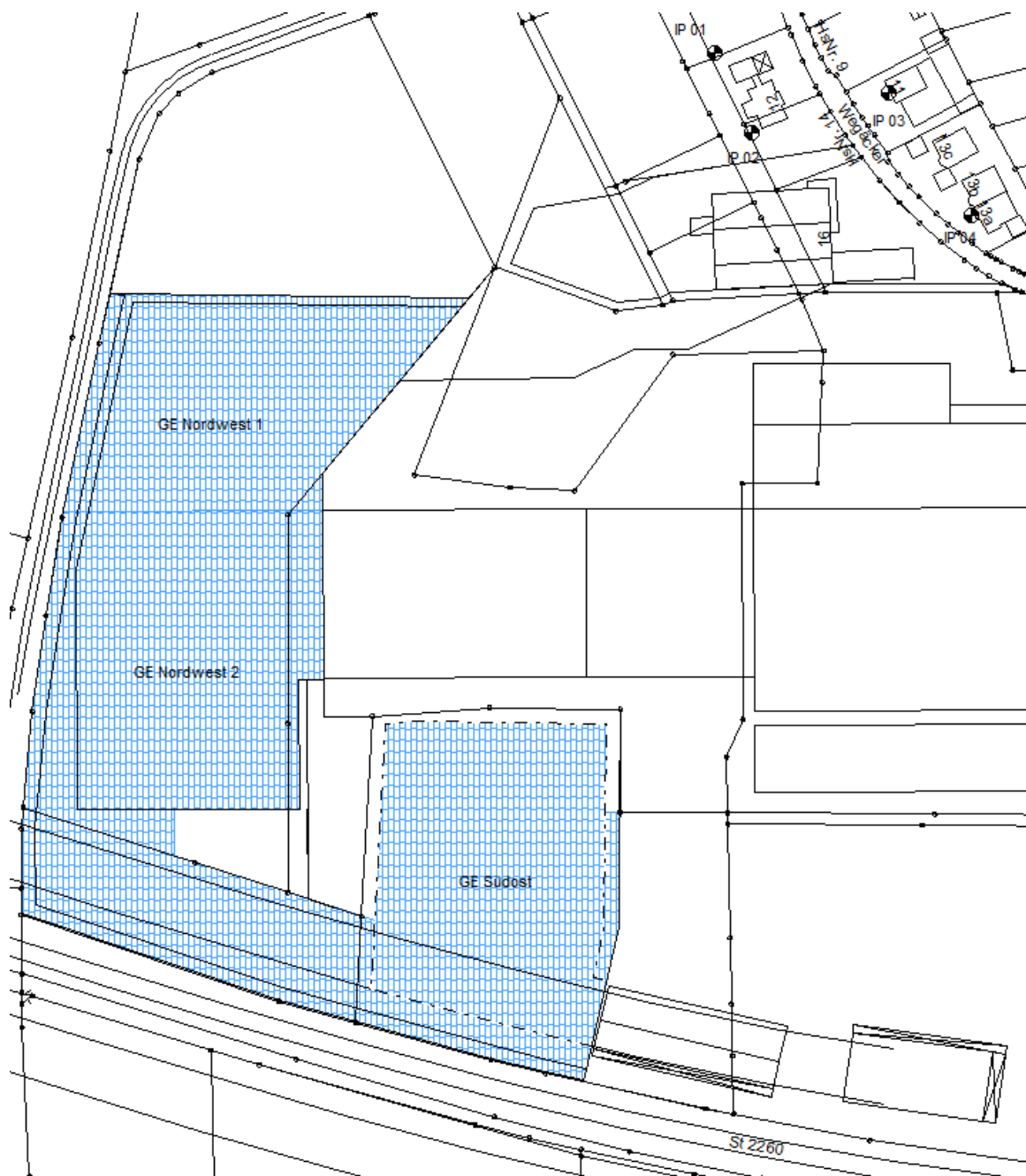
Für die 3 Teilflächen i wurden gemäß DIN 45691 die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ ermittelt. Diese Emissionskontingente werden für alle Teilflächen (TF 1 bis TF 3) in ganzen Dezibel anhand flächenbezogener Schalleistungspegel so festgelegt, dass an keinem der untersuchten bestehenden Immissionsorte j der Planwert $L_{PI,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen überschritten wird.

Bei der umliegenden vorhandenen Bebauung wurden hierfür Immissionspunkte in der Ortsstraße "Wegäcker" als Lärmeinwirkorte an die nächstliegenden direkt vom Gewerbelärm betroffenen Gebäude gesetzt.

Als Immissionsorte (= Lärmeinwirkorte) kommen daher folgende nächstliegende Immissionspunkte der umliegenden bestehenden Bebauung (Bebauungspläne "Burgfeld") in Frage:

		Ausweisung BBP	Einstufung in GK
IP 01	Wegäcker 10	WA	WA
IP 02	Wegäcker 12	MI	MI
IP 03	Wegäcker 11	MI	MI
IP 04	Wegäcker 13c	MI	MI

Alle übrigen potenziellen Immissionspunkte weisen gegenüber den Gewerbeflächen einen größeren Abstand auf.



Übersichtslageplan im Schallschutzprogramm: Ortslage von Aschbach - Bereich Südwest mit künftigen Gewerbeflächen im Geltungsbereich "BBP Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I"

Für die Immissionspunkte gelten je nach Einstufung zunächst die folgenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 i.V.m. DIN 45691 der Geräuschkontingentierung (zugleich Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm):

Mischgebiete: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
Wohngebiete: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

Unter Beachtung der Vorbelastung gelten folgende um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwertanteile:

Mischgebiete: tags 54 dB(A), nachts 39 dB(A)
Wohngebiete: tags 49 dB(A), nachts 34 dB(A)

Die Untersuchungen erfolgen als reine Ausbreitungsberechnungen gemäß DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Topographie, Reflexionen durch abschirmende Gebäude oder Abschirmungen durch bestehende Gebäude. Es wurde eine freie Schallausbreitung, alleine unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes (Minderung durch den Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort) durchgeführt.

Gemäß DIN 18005 kann zur Berechnung von Mindestabständen oder zur Festlegung von Schallschutzmaßnahmen dabei von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel tags und nachts von $L_w = 60$ dB(A) für Gewerbegebiete ausgegangen werden.

Die Untersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass aufgrund des ausreichenden Abstandes zur nächstliegenden Wohnbebauung während der Tagstunden (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) keine lärmtechnischen Einschränkungen für die künftigen Gewerbeflächen getroffen werden müssen.

Lediglich für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) müssen reduzierte flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden, damit aufgrund der Schallquellenüberlagerung mit den übrigen möglicherweise auch nachts emittierenden Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte bei den Wohngebäuden am "Wegäcker" eingehalten werden.

Aufgrund der durchgeführten Lärmkontingentierung werden also folgende zulässige Emissionskontingente $L_{EK,i}$ für die **3 Teilflächen des Plangebietes** festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,i}$	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
TF 1 - GE Nordwest 1	60	45
TF 2 - GE Nordwest 2	60	48
TF 3 - GE Südost	60	50

Immi Tabelle 1

Unter diesen Bedingungen werden die Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ bei den umliegenden benachbarten Bauflächen eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der festgelegten Emissionskontingente der **Teilflächen TF 1 bis TF 3** werden die Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ unter Beachtung der lärmtechnischen Vorbelastung bei den umliegenden Immissionsorten mit **49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts** eingehalten.

Aufgrund der festgelegten Emissionskontingente der **Teilflächen TF 1 bis TF 3** errechnen sich die Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ unter Beachtung der lärmtechnischen Vorbelastung wie folgt:

Immissionsberechnung um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwertanteile		Geräuschkontingentierung nach DIN 45691			
		Tag		Nacht	
		IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP 01, Wegäcker 10	49.0	45.7	34.0	33.6
IPkt002	IP 02, Wegäcker 12	54.0	46.1	39.0	34.0
IPkt003	IP 03, Wegäcker 11	54.0	44.6	39.0	32.8
IPkt004	IP 04, Wegäcker 13c	54.0	44.6	39.0	33.0

Immi Tabelle 2

Für den Nachweis ist zu erbringen, dass der zugeordnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ unter den jeweiligen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ der Geräuschkontingentierung für die Teilflächen 1 bis 2 liegen:

$$L_{r,i} \leq L_{IK,i,j}$$

Die flächenbezogenen Schallleistungspegel der 3 Teilflächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (siehe Pkt. A 1.1 i.V.m. Pkt. 15.1.1 der Verbindlichen Festsetzungen).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der vorherigen Tabelle (*Immi Tabelle 1*) angegebenen Emissionskontingente LEK,i nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei Bebauung oder Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Nachweis bezieht sich gemäß TA Lärm auch auf mögliche Einzelereignisse (Spitzenpegelbetrachtung).

Die DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - in der Fassung von Dezember 2006 steht bei der Stadt Schlüsselfeld als Verwaltungsstelle zur Verfügung.

7.2 Verkehrslärm

Straßenlärmtechnisch wird das Plangebiet durch die direkt südlich angrenzende Staatsstraße 2160 und die ca. 630 m südlich verlaufende Bundesautobahn A 3 beeinflusst.

Gemäß Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) wurden folgende Zählraten des Jahres 2015 den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt:

St 2260

Zählstelle 6229 9400; von (L 2257) Bauamtsgrenze bis Schlüsselfeld (L 2262)

DTV: 1.934 KFZ/24h

Stündliche Verkehrsstärken:

$M_{\text{Tag}} = 111 \text{ KFZ/h}$, $p_{\text{Tag}} = 7,70 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 14 \text{ KFZ/h}$, $p_{\text{Nacht}} = 13,86 \%$

Die Daten für das Prognosejahr **2035** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren (Erhöhungsfaktor 1,050) lauten:

DTV: 2.031 KFZ/24h

Stündliche Verkehrsstärken:

$M_{\text{Tag}} = 116,55 \text{ KFZ/h}$, $p_{\text{Tag}} = 7,70 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 21,00 \text{ KFZ/h}$, $p_{\text{Nacht}} = 13,86 \%$

Dateneingabe im Schallschutzprogramm: Elemente gemäß RLS 19; Oberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, Regelquerschnitt RQ 9 ($d_{\text{sq}} = 1,500 \text{ dB(A)}$), Geschwindigkeit im relevanten Abschnitt: PKW: $v = 100 \text{ km/h}$ / freie Strecke

BAB A 3

Zählstelle 6229 9001; von AS Geiselwind (76) bis AS Schlüsselfeld (77)

DTV: 63.859 KFZ/24h

Stündliche Verkehrsstärken:

$M_{\text{Tag}} = 3.413 \text{ KFZ/h}$, $p_{\text{Tag}} = 20,10 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 1.156 \text{ KFZ/h}$, $p_{\text{Nacht}} = 42,30 \%$

Die Daten für das Prognosejahr **2035** gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren (Erhöhungsfaktor 1,050) lauten:

DTV: 67.052 KFZ/24h

Stündliche Verkehrsstärken:

$M_{\text{Tag}} = 3.583,65 \text{ KFZ/h}$, $p_{\text{Tag}} = 20,10 \%$
 $M_{\text{Nacht}} = 1.213,80 \text{ KFZ/h}$, $p_{\text{Nacht}} = 42,30 \%$

Dateneingabe im Schallschutzprogramm: Elemente gemäß RLS 19; Oberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, Regelquerschnitt RQ 29 ($d_{\text{sq}} = 8,125 \text{ dB(A)}$), Geschwindigkeit im relevanten Abschnitt: PKW: $v = 130 \text{ km/h}$ / freie Strecke

Für die nachfolgende Untersuchung wurde das digitale Kataster von Schlüsselfeld im Bereich Aschbach inkl. Topographie (auf m ü. NN; auf Basis der Angaben der Bayerischen Vermessungsverwaltung / BayernAtlas) in das Schallschutzprogramm importiert.

Die bestehende Bebauung wurde mittels Gebäudekörper unter Eingabe von Gebäudehöhen (ungefähre Traufhöhen) im Immissionsschutzprogramm dargestellt und als reflektierende Gebäude definiert (Absorptionsverlust 1 dB).

Zur Untersuchung der Lärmauswirkungen werden Immissionspunktstandorte (= Lärmeinwirkorte) an die lärmtechnisch ungünstigsten Standorte der südlichen Teilfläche TF 3 (= IP 01, 02 und 03) und im Bereich der südlichen Baugrenze Teilfläche TF 2 (= IP 04) gesetzt. Als Grundlage diente der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf. Der Immissionspunkt 03 wurde in Abstand von 40 m zur südlichen Baugrenze definiert.

Gewählt wurde jeweils ein Höhenniveau von 6,0 m über Gelände als mögliche Fensteroberkante.

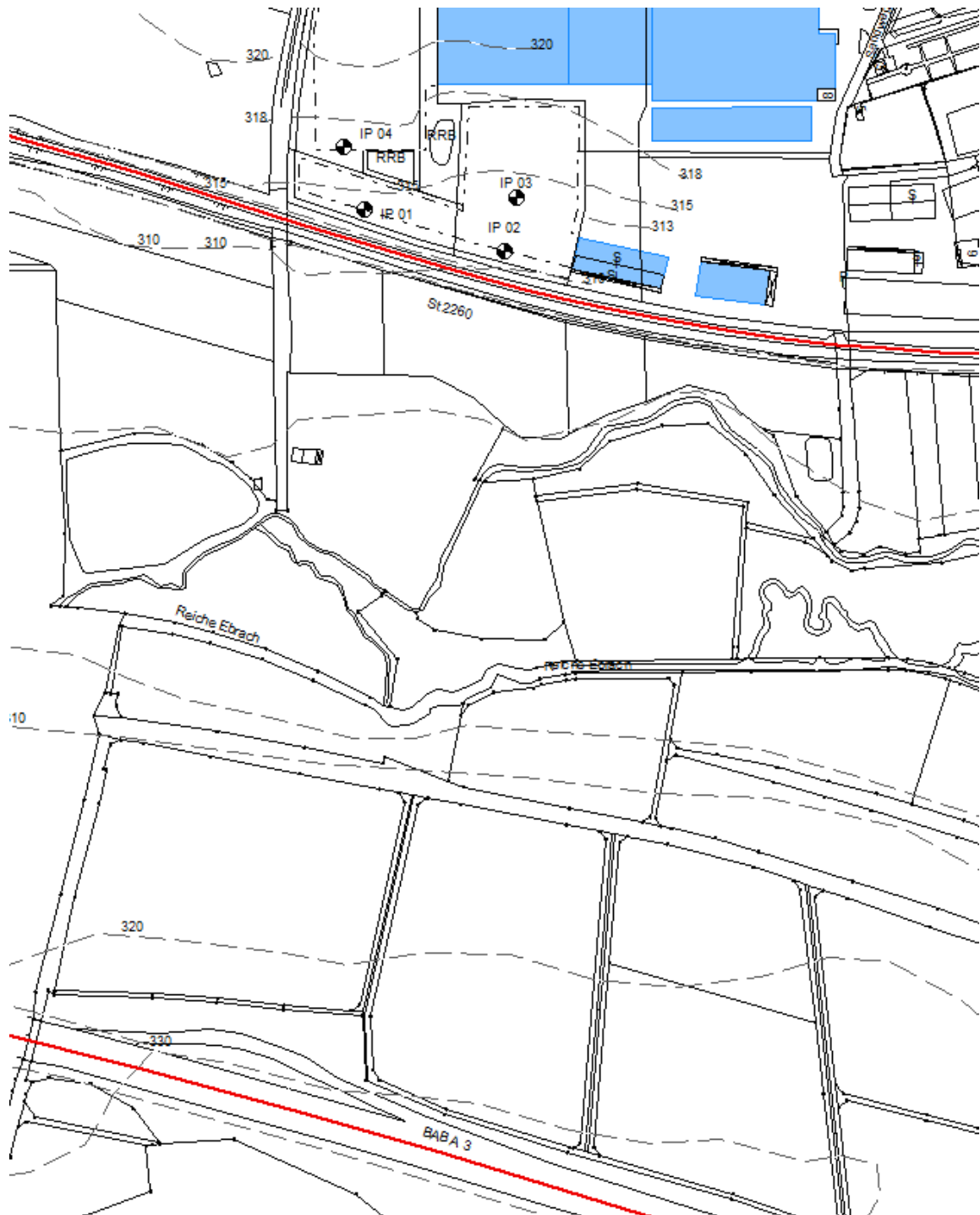
Gemäß DIN 18005 gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

Gewerbegebiete (GE): tags: 65 dB(A) nachts: 55 dB(A)

Gemäß DIN 18005 gelten folgende Zeiträume:

Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr

Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr



Übersichtslageplan im Schallschutzprogramm: Ortslage von Aschbach - Bereich Südwest mit St 2260 und BAB A 3 sowie nächstliegenden Immissionspunkten im Geltungsbereich "BBP Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I"

Die Beurteilung im Schallschutzprogramm "Immi 2021" erfolgt gemäß DIN 18005. Die Zuschläge für mögliche Steigungen der Straßenelemente wurden beachtet.

Die vorliegende Programmversion berücksichtigt die Vorgaben der RLS-19 von November 2019 inkl. einer gemäß Straßenkategorie vorgenommenen Gewichtung für die LKW-Anteile (schwere/leichte LKW).

Die Eingabe des Verkehrsstranges erfolgt im Schallschutzprogramm als RLS-19-Elemente (der vertikale Versatz beträgt für RLS-19-Elemente 0,5 m über dem Gelände und erfolgt programmintern).

Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP 01, GE TF 3	65.0	64.0	55.0	57.8
IPkt002	IP 02, GE TF 3	65.0	64.2	55.0	57.9
IPkt002	IP 03, GE TF 3	65.0	60.0	55.0	55.0
IPkt003	IP 04, GE TF 2	65.0	59.0	55.0	53.8

ERGEBNIS:

Die zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte werden tags überall eingehalten.

Nachts werden beim südlichen Gewerbegrundstück "Teilfläche 3" die schalltechnische Orientierungswerte an der Südfassade überschritten. Die Überschreitung beträgt bis zu 2,9 dB(A). In einem Abstand von ca. 40 m zur südlichen Baugrenze (IP 03 TF 3) werden die schalltechnische Orientierungswerte nachts erstmals eingehalten.

Bei der "Teilfläche 2" werden die schalltechnischen Orientierungswerte generell nachts eingehalten.

Zum Schutz gegenüber den Verkehrsgeräuschen von Autobahn und Staatsstraße sind daher in der Teilfläche 3 bis zu einem Abstand von 40 m zur südlichen Baugrenze Schlaf- und Aufenthaltsräume bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der schallabgewandten Gebäuseite anzuordnen (siehe Pkt. Pkt. 15.1.2 der Verbindlichen Festsetzungen).

7.3 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

8. Beteiligte Fachstellen

8.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.5	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
8.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
8.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
8.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
8.12	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg
8.13	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
8.14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.15	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
8.16	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
8.17	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.18	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
8.19	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
8.20	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
8.21	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96110 Scheßlitz
8.22	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
8.23	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
8.24	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
8.25	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
8.26	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
8.27	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
8.28	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
8.29	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
8.30	Team 4	90419 Nürnberg
8.31	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 16.09.2021

Geändert: Bamberg, 18.11.2021

Satzungsbeschluss: 17.02.2022

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I" Stadt Schlüsselfeld

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Festlegung des Höhenbezuges für die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in den Verbindlichen Festsetzungen (inkl. Begründung)
- Ergänzung des Kapitels Schallschutz der Begründung hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm; geringfügige Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen zu den Empfehlungen zum passiven Lärmschutz
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Empfehlung zur Erstellung von Bau-Grundgutachten
- Ergänzung der Hinweise zur Rückstauenebene in Verbindlichen Festsetzungen (inkl. Begründung)
- Vergrößerung der südlichen Privaten Grünfläche im Bereich der Bauverbotszone

Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüsselfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 18.11.2021 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 18.11.2021 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 18.11.2021 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

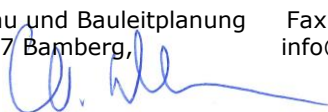
Aufgestellt: Bamberg, 18.11.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



2. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I" Stadt Schlüsselfeld

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes hat sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellung ergeben:

- Ergänzung eines Hinweises zu Beleuchtungsanlagen

Der Plan in der Fassung vom 18.11.2021 ist mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 18.11.2021 vom Stadtrat Schlüsselfeld in seiner Sitzung am 17.02.2022 als Sitzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 17.02.2022

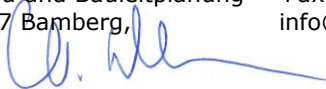
BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

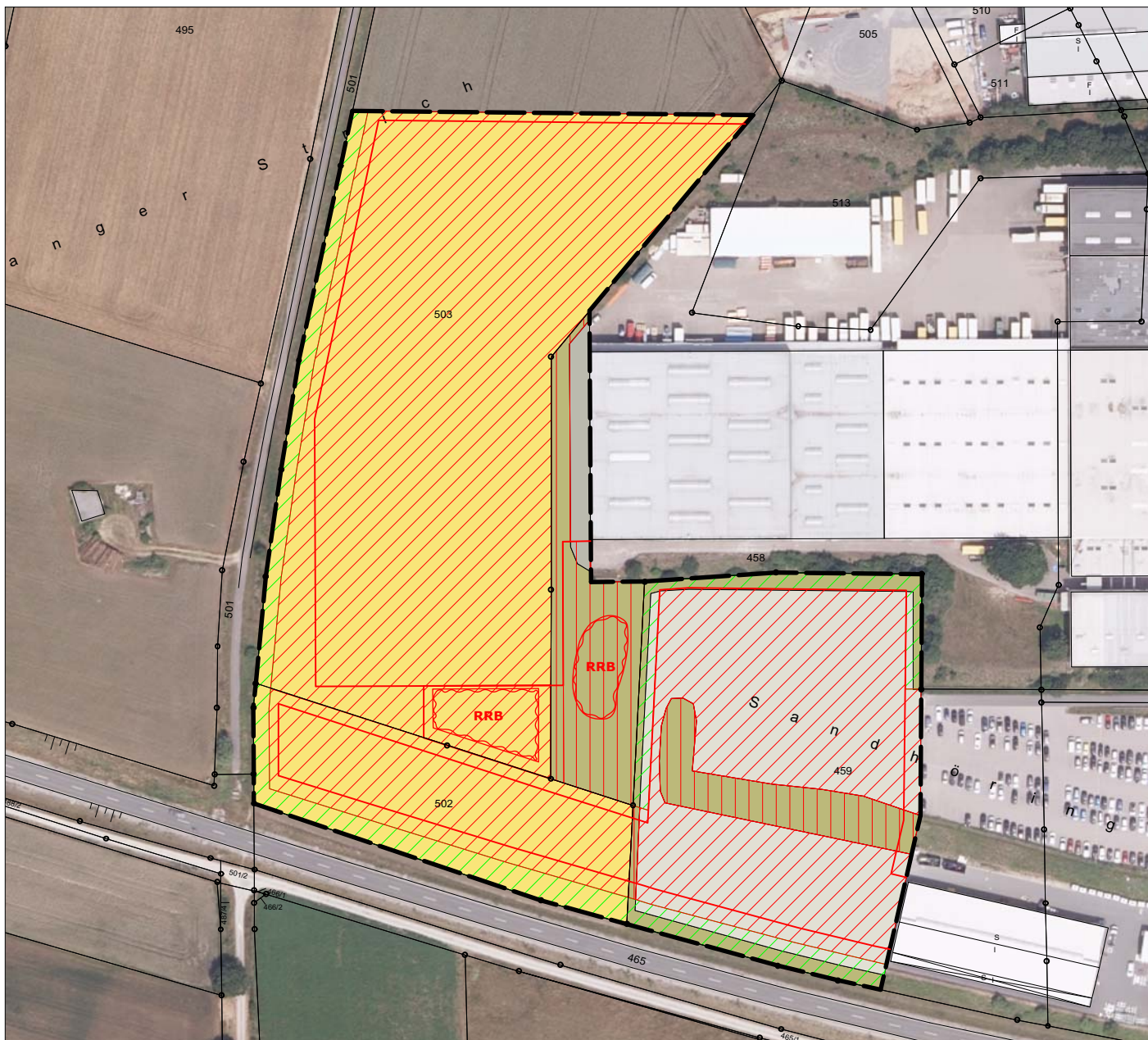
Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de





Anhang





- Bestandsplan und Eingriffsbewertung
- Ausgleichsplanung Flst. 735, Gmkg. Heuchelheim






Bestand

-  Geltungsbereich
-  Geplante Baugrenze

Bestand

-  Intensiv genutzter Acker
-  Ruderalflur mit teils älterem Einzelbaum und Heckenbestand
-  Verkehrsflächen, versiegelt
-  Extensiv genutzte Lagerflächen (Schotter mit stellenweise Aufwuchs)

Eingriffsbewertung

-  Eingriffsfläche Kategorie I
-  Eingriffsfläche Kategorie II
-  Eingriffsfreier Bereich aufgrund ökologische Aufwertung (Festgesetzte Grünflächen)



Quelle: Flurkarte und Luftbild - Bay. Vermessungsverwaltung

Stadt Schlüsselfeld

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Erweiterung Gewerbegebiet Aschbach West I"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 2.000 (DinA4)

bearbeitet: ws

datum: 18.11.2021

ergänzt:









TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de







Legende

Ziel

-  Ausgleichsfläche (insg. 21.309,7 m²)
-  extensiv genutztes Grünland
2-malige Mahd ab 15.06., die ersten Jahre
3 malige Mahd mit Mähgutabfuhr, ohne
Düngung, nach drei Jahren Belassen von
Altgrastreifen (ca. 10-20 % der Fläche)
über den Winter. Mahd im Frühjahr
-  Wildkrautsaum Blühstreifen
"Veitshöchheimer Mischung"
Verhinderung Gehölaufwachs, Mahd über
den Winter, ggf. Nachsaat
-  Extensivgrünland (artenreich)
durch Abtrag Grasnarbe, Ansaat
autochthones Saatgut 2-malige Mahd ab
15.06., Belassen von Altgrastreifen
(ca. 10-20 % der Fläche) über den Winter
entlang Waldrand, Mahd im Frühjahr
-  extensiv genutztes Grünland (artenarme
Glatthaferwiese) durch Oberbodenauftrag,
Ansaat autochthones Saatgut, 2-malige
Mahd ab 15.06., Belassen von Altgrastreifen
(ca. 10-20 % der Fläche) über den Winter
entlang Waldrand, Mahd im Frühjahr
-  Entwicklung Waldrand
Ergänzung mit Lesesteinhaufen und
Wurzelstöcken
-  Entwicklung Laubwald, Entnahme und
Umstürzen einzelner Kiefern, Belassen von
Wurzelstöcke und anderen kleinteiligen
Lebensraumstrukturen
-  Einzelgehölze Wildbirne Vogelkirsche

Zuordnung Ausgleichsfläche

-  Bereits einem Projekt zugeordnete
Ausgleichsfläche
-  Neu zugeordnete Ausgleichsfläche



Stadt Schlüsselfeld

Ausgleichsplanung

Fl.Nr. 735, Gemarkung Heuchelheim

Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitet: sz

Datum: 10.12.2020

Ergänzt: 16.09.2021

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



U M W E L T B E R I C H T

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 m.W.v. 23.07.2021.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Schlüsselfeld plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Aschbach durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Aschbach West I".

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Erweiterung liegt im Südwesten des Ortsteiles Aschbach und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet sowie die Staatsstraße (ST) 2260 an.

Der gültige Flächennutzungsplan wird entsprechend den Planungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Aschbach West I" im Parallelverfahren geändert (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Die daraus resultierenden voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen werden ebenfalls im Rahmen dieses Umweltberichtes untersucht.

1.3 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ausgehend vom Gebot der Eingriffsvermeidung gem. §15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wurden von Seiten der Stadt Schlüsselfeld Planungsalternativen

überdacht. Begrenzende Faktoren waren hierbei jedoch die notwenige direkte Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet in Aschbach zur Bereitstellung von Erweiterungsräumen für die ortsansässigen Betrieben und die bestehenden baulichen Strukturen (Gewerbeflächen, südl. St2260 und nördl. Wohnbebauung).

Aus Sicht der Stadt Schlüsselfeld ergeben sich daher keine alternativen Standorte für eine gebietsnahe Gewerbegebietserweiterung, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären. Zudem ermöglicht die Standortwahl bestehende Verkehrswege innerhalb des Gewerbegebietes Aschbach zu nutzen, wodurch zusätzlicher Erschließungsaufwand reduziert wird.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2

- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Fachdaten zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima über das Landesamt für Umwelt (UmweltAtlas) und das Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (BayernAtlas).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Beim Schutzgut Mensch ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Der Untersuchungsbereich befindet sich in westlicher Ortsrandlage des bestehenden Gewerbegebietes Aschbach, schließt direkt an bestehende gewerbliche Bebauung an und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich bzw. als extensive, geschotterte Lagerfläche genutzt. Die nächste Wohnbebauung liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebietes in einem Abstand von mind. 180 m zum Untersuchungsraum. Vorbelastungen liegen in Form des bestehenden Gewerbegebietes sowie der Staatsstraße (St) 2260, der A3 und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vor.

Einrichtungen zur Naherholung sind nur in Form einer privaten Sitzmöglichkeit an einem Flurweg vorhanden. Zudem verlaufen innerhalb und im weiteren Umfeld des Untersuchungsraumes keine ausgewiesenen Wander-/Radwege.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind zusätzliche Gewerbelärmemissionen auf umliegende Wohnbebauung und eine Zunahme des Verkehrsaufkommens möglich. Deshalb wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung innerhalb der Bebauungsplanbegründung die möglichen Emissionen ausgehend von der geplanten Nutzung sowie unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen auf die umliegende Wohnbebauung bewertet. Als Ergebnis wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für insgesamt 3 Teilflächen durchgeführt. Unter Einhaltung der festgesetzten Kontingentierung sowie explizitem schalltechnischen Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung, sind nur Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Bzgl. zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist davon auszugehen, dass durch die direkte Anbindung über das bestehende Gewerbegebiet und die südl. verlaufende St2260 keine Zunahme des Innerörtlichen Verkehrs erfolgt und somit ebenfalls nur Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind aufgrund fehlender Erholungseignungen der Flächen nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Siedlungsnaher Erholungsbereiche sowie die freie Landschaft sind weiterhin im Umfeld rasch erreichbar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
 Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

3.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversität sind die Standortverhältnisse innerhalb des Untersuchungsraumes und in dessen Umfeld maßgeblich, da der Grad der Naturnähe die Wertigkeit angibt.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Geltungsbereich beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie in Teilbereichen bereits als geschottete Lagerfläche genutzte Bereiche. Ökologisch wertvollere Bereiche bestehen nur in Form von brachliegenden Ruderalflächen mit vereinzelt, teils älteren Gehölzstrukturen im Übergang zwischen Gewerbegebiet und landwirtschaftlicher Flur. Die daran anschließenden strukturreicheren Böschungssäume entlang der bestehenden Verkehrswege liegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wodurch Beeinträchtigungen dieser durch das Vorhaben auszuschließen sind.

Weitere ökologisch wertvolle Strukturen (Gewässer, Magerflächen etc.) sowie Flächen der Biotopkartierung Bayern oder Schutzgebietskategorien des BNatSchG (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind im Untersuchungsraum und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Eine Vorbelastung besteht durch die südlich angrenzende St2260, die A3, die bestehende Gewerbefläche im Osten und die intensive Landwirtschaftliche Nutzung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Gewerbegebiet gehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Ruderalflächen mit teils älteren Gehölzaufwuchs verloren. Beeinträchtigungen streng geschützter Arten sind durch die aktuell überwiegend intensive Nutzung nicht zu erwarten.

Die Kompensation der ökologisch wertvolleren Bereiche erfolgt durch Festsetzung einer großflächigen Ortsrandbegrünung aus heimischen Baum-/Strauchhecken wodurch stellenweise eine ökologische Aufwertung der Flächen erfolgt. Zudem sind artenschutzrechtliche Festsetzungen (z.B. zeitlich begrenzte Baufeldberäumung, insektenfreundliche Beleuchtung) getroffen, die der Minimierung von Beeinträchtigungen dienen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt durch Auswertung zugänglicher Daten des Landesamtes für Umwelt. Tiefergehende Betrachtungen und Bewertungen können durch Bodengutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Bei den im Plangebiet vorkommenden Böden handelt es sich gem. Übersichtsbodenkarte Bayern überwiegend um intensiv ackerbaulich genutzte Braunerde (podsolig) über Flug-/Reinsand(-stein). Dieser Boden ist durch die aktuelle Nutzung von geringer Naturnähe, hat eine geringe Seltenheit und durch die anthropogene Prägung ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit mittel.

Durch die geplante Nutzung (Gewerbegebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl ist mit mittlerer bis hoher Versiegelung zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenbeeinträchtigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Geländeanpassung wird das bereits anthropogen geprägte Bodengefüge weiter beeinträchtigt.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung durch die geplante Nutzung nur bedingt möglich, erfolgen jedoch durch Festsetzungen von Begrünungsbindungen im Ortsrandbereich sowie zur Minimierung von Versiegelungen an Wegen und Stellplätzen. Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Da im Untersuchungsraum und im direkten Umfeld keine Oberflächengewässer vorhanden sind und die angrenzenden Wegseitengräben der Flurwege nur temp. wasserführend sind, sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Über den Grundwasserstand liegen aktuell keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Untersuchungsbereich nicht festzustellen, daher wird aufgrund der topographischen Lage des Gewerbegebietes ein geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand angenommen. Entsprechend resultiert eine mittlere bis hohe Grundwasserempfindlichkeit. Im Rahmen der Bauausführungen sind hierfür Untergrunderkundungen vorzusehen, um die Höhe des anstehenden Grundwassers zu ermitteln.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Untersuchungsbe- reich zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzie- rung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung (Ge- werbegebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl mit mittlerer bis hoher Ver- siegelung zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Minimierung der Versie- gelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen.

***Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***

3.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichs- funktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion

umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Der Untersuchungsbereich hat durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche eine geringe lokale Bedeutung für die Kaltluftentstehung, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Zudem ist das Gewerbegebiet Aschbach aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Dennoch besteht eine Vorbelastung durch die angrenzende St2260 sowie die A3 im Süden und die bestehende versiegelte Gewerbefläche im Osten.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung gehen keine örtlich bedeutsamen klimatischen Ausgleichsfunktionen verloren, da der Ortsteil Aschbach weiterhin frei im ländlichen Raum liegt. Zudem wirkt der Auenbereich der Reichen Ebrach ausgleichend, wodurch die Frischluftversorgung von Aschbach weiterhin gewährleistet ist.

Durch die geplante Nutzung als Gewerbefläche ist jedoch mit einer hohen Versiegelung zu rechnen, die zur Erwärmung des Kleinklimas führt. Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen. Zudem wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit Baum-/Strauchhecken die Frischluftentstehung für das Gewerbegebiet verbessert, wodurch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens von insg. mittlerer Erheblichkeit sind.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes stellt überwiegend eine subjektive Betrachtung dar und ist stark von der allg. Einsehbarkeit des Untersuchungsraumes abhängig.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Untersuchungsraum liegt westlich des bestehenden Gewerbegebietes Aschbach, wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist aufgrund der Lage im ansteigenden Randbereich der Aue der Reichen Ebrach sowie durch die fehlende Ortsrandbegrünung von Süden und Westen weiträumig einsehbar. Landschaftsbildprägende Strukturen sind bis auf vereinzelte ältere Gehölze im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Das weitere Umfeld ist überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und durch die St2260, die A3 sowie das bestehende Gewerbegebiet und den dortigen Werkshallen vorbelastet.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes führt zu einer geringen Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch weitere gewerbliche Gebäude und Wegeflächen, die aufgrund der südexponierten Lage weiträumig einsehbar sind. Durch gestalterische Festsetzungen in Form von Baum-/Strauchhecken im Randbereich des Geltungsbereiches werden diese Auswirkungen minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.7 Fläche

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt. Aktuell ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich sowie als gewerbliche Lagerfläche genutzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich für einen Großteil der Fläche die Art der Nutzung. Damit gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Die Auswirkungen durch die Nutzung der Fläche sind in den Kap. 4.2 bis 4.6 beschrieben.

Die Alternativenprüfung seitens der Stadt Schlüsselfeld ergab, dass es für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes keine alternativen Standorte gibt, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft verbunden wären.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bau-/Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Wirkungsbereich nicht bekannt. Die nächsten Denkmale (jüdischer Friedhof etc.) liegen mit ca. 200 m Abstand östlich am Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes. Eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung auf die Denkmale und weiter umliegende Denkmale sind daher, auch aufgrund festgesetzter Eingriffsmaßnahmen am zukünftigen Ortsrand, nicht zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Daher sind keine Wirkungen denkbar, durch die Vorhaben im Geltungsbereich alleine oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen könnte.

4. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt, sie ist Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 3,8 ha zusätzlicher Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für den Untersuchungsraum „Flächen der Landwirtschaft“ dar. Am westl. und südl. Randbereich der bisherigen gewerblichen Baufläche ist der Hinweis „Ortseingrünung erforderlich“ aufgeführt. Da der neue Ortsrand durch das geplante Vorhaben jedoch nach Westen verlagert wird, erfolgt die gem. FNP vorgegebene Ortsrandeingrünung am zukünftigen Ortsrand der Gewerbegebiets-Erweiterung.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert. In der geänderten Darstellung wird die südl. Grünfläche entlang des St2260 auf die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst (verschmälert) und teilweise durch „Gewerbefläche“ ersetzt. Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan wird die „Grünfläche“ zudem nach Westen verlängert und am zukünftigen westl. Ortsrand ergänzt. Die Darstellung „Ortseingrünung erforderlich“ wird an den neuen Verlauf der „Grünfläche“ am Ortsrand angeglichen.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartenden Gebäudestellungen sichern eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten.

5 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Abrissarbeiten erfolgen keine.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach. Das Gebiet liegt außerdem außerhalb festgesetzter und/oder faktischer Überschwemmungsgebiete und wassersensibler Bereiche.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten gemäß DIN 45691 für insgesamt 3 Teilflächen berücksichtigt.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens (ländliches Gebiet; Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in Ortsrandlage) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zu definieren. Nachweise über den Einsatz bestimmter Techniken und Stoffe ist Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird das Flurstück Fl.Nr. 735, Gmkg. Heuchelheim dem Eingriff durch die vorliegende Planung zugeordnet. Details zu Entwicklungszielen, Maßnahmen und Pflege sind der Begründung zu entnehmen. Der Eingriffsumfang wird durch die festgesetzten Maßnahmen vollständig kompensiert.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der festgesetzten Ortsrandeingrünung sowie Ausgleichsfläche durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

9. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend sind die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens zusammengefasst:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen im Randbereich bestehender Gewerbeflächen mit geringer Aufenthaltsqualität; Lärmimmissionen werden durch festgesetzte Geräuschkontingente geregelt.	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche sowie Ruderalflächen mit teilweise älterem Gehölzstrukturen; Kompensation durch weitläufige Pflanzgebote am zukünftigen Ortrand	mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung zu erwarten; überwiegend anthropogen geprägte, intensiv genutzte Böden betroffen; Kompensation durch weitläufige Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; geringer bis mittlerer Grundwasserflurabstand anzunehmen (Klärung im Rahmen der Baugenehmigung)	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; weitläufige Ortsrandbegrünung zur Frischluftentstehung festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch weiträumige Einsehbarkeit; Kompensation durch mehrere Eingrünungs-Festsetzungen	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler sind nicht vorhanden; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Aufgestellt: Nürnberg, 16.09.2021
 Nürnberg, 18.11.2021

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner