Gemeinde Heroldsbach
Landkreis Forchheim

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Lachgarten“ in Poppendorf

Vorhabenträger:

Schmitt`s Kloßteig GmbH
Am Lachgarten 8
91336 Heroldsbach/Poppendorf

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

in der Fassung vom 27.05.2020

Bearbeitung:

W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

GEMEINDE HEROLDSBACH
LANDKREIS FORCHHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „LACHGARTEN“ IN POPPENDORF

VORHABENTRÄGER:
SCHMITT`S KLOSSTEIG GMBH, AM LACHGARTEN 8,
91336 HEROLDSBACH/POPPENDORF

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

IN DER FASSUNG VOM 27.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung 4

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse 4

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation 6

3.1 Planaufstellungsverfahren 6

3.2 Regionalplan 6

3.3 Flächennutzungsplan 7

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung 8

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung 8

4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude 8

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen 8

5. Erschließung des Baugebiets 9

6. Immissionsschutz 9

7. Gestalterische Ziele der Grünordnung 9

8. Umweltbericht 10

8.1 Einleitung 10

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 10

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 10

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 10

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 13

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 13

8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 13

8.4.2 Ausgleich 14

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 17

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 17

8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 17

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 18

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat Heroldsbach hat am 13.11.2019 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lachgarten“ mit integriertem Grünordnungsplan in Poppendorf aufzustellen.

Vorhabenträger ist die Firma Schmitt`s Kloßteig GmbH, Am Lachgarten 8, 91336 Heroldsbach/Poppendorf.

Die Firma Schmitt`s Kloßteig GmbH wurde im Jahr 1982 aus dem landwirtschaftlichen Aussiedlerhof an dieser Adresse gegründet. Im Laufe der Jahre wurde die familiär geführte Firma sukzessive erweitert Dabei wurden für die jeweilig geplanten Erweiterungsmaßnahmen Bauanträge im Landratsamt eingereicht, die durch Bescheide genehmigt wurden. Mittlerweile besteht der Betrieb aus der Produktionshalle mit angegliederten Lagerhallen und Kühlräumen, Lagergebäude mit Büroräumen, und der Betriebswohnung mit dem Hausgarten.

Es liegt bereits ein Bauantrag für eine Erweiterung vor, der aber die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bedingt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch deswegen notwendig, um eine geordnete Weiterentwicklung des Betriebes zu gewährleisten und den Bestand zu sichern.
Eine Teilgenehmigung für einen Teil der Erweiterung ist bereits erteilt. Dieser Teilanbau befindet sich derzeit im Bau.

Eine Vergrößerung des mittelständischen Betriebes ist deswegen beabsichtigt, um den Betrieb zu modernisieren und um konkurrenzfähig zu bleiben. Bei der Erweiterung sollen die Kühl- und Lagermöglichkeiten verbessert werden. Eine Erweiterung der Produktion ist nicht geplant. Mittlerweile beschäftigt der Betrieb über 30 Vollzeitmitarbeiter und will durch diese Baumaßnahme auch die seit Jahrzehnten bestehenden Arbeitsplätze in der Region sichern. Die Firma liefert Ihre Produkte vor allem in den fränkischen Raum.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die wahre Nutzung den Bestandsverhältnissen angepasst werden.

Zum Weiteren entspricht die jetzige Darstellung des Flächennutzungsplanes (landwirtschaftliche Fläche) nicht den wahren Gegebenheiten vor Ort. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Heroldsbach entstand in ihrer heutigen Ausdehnung im Jahr 1971 durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Heroldsbach, Oesdorf, Poppendorf und Thurn.

Die Gemeinde Heroldsbach liegt am Westrand des Landkreises Forchheim im Regierungsbezirk Oberfranken. Die Gemeindegrenze stößt im Westen an die Grenzen der Gemeinden Hemhofen und Adelsdorf, die zum mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt gehören. Heroldsbach liegt ca. 5 - 6 km südwestlich der Kreisstadt Forchheim im Hirtenbachtal, einem Seitental des Regnitztales.

Die Gemeinde Heroldsbach ist verkehrsgünstig gelegen: über die Bundesstraße 470, die im nördlichen Gemeindegebiet durch Oesdorf führt, ist Heroldsbach mit zwei Autobahnen verbunden: die westlich gelegene Autobahn BAB A3 und die östlich verlaufende BAB A73. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt auf die BAB A73 ist ca. 5 - 6 km von Heroldsbach entfernt. Das südliche Gemeindegebiet, unter anderem auch Poppendorf, ist über die Kreisstra-

ße FO13 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Kreisstraße verbindet Poppendorf mit Heroldsbach und Hausen.
Heroldsbach bzw. Poppendorf wird von zwei Buslinien in Richtung Forchheim bedient; von dort bestehen Anschlüsse an den regionalen Verkehr und den Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lachgarten“ liegt ca. 500 m nördlich des Ortsteils Poppendorf, zwischen der Weiherkette der Stöckweiher- bzw. Kühtriebweiher und landwirtschaftlicher Flächen. In westlicher Nachbarschaft liegt ein weiterer Aussiedlerhof.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 856/1 und 856/2 der Gemarkung Oesdorf komplett und die Flurnummern 853 und 856 der Gemarkung Oesdorf teilweise. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 12.475 m² (siehe Kapitel 4) und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	von der landwirtschaftlicher Fläche , der Ortsstraße „Lachgarten“,
im Westen und Süden:	durch die Stöckweiher,
im Osten:	durch Wald

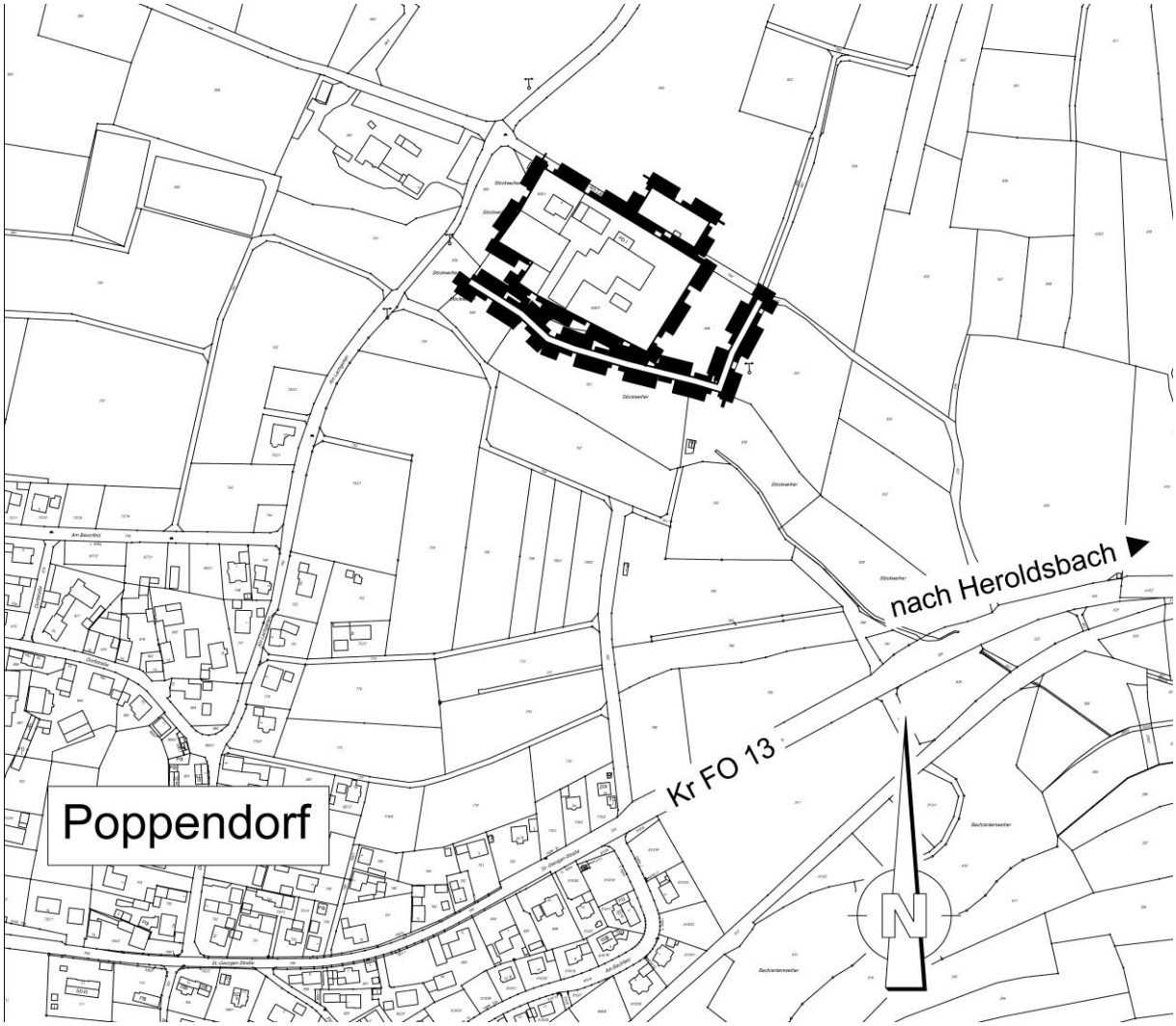


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

<u>Biotope und Schutzgebiete</u>
Südlich und westlich, aber außerhalb des Geltungsbereiches liegen Teile des Bioptops „Steckweiher nordöstlich Poppendorf", Typ Gewässer-Begleitgehölze, linear. Die Biotope (6331-1020-001 und 6331-1020-002) werden durch die Planung nicht berührt, es wird im

Gegenteil beabsichtigt, angrenzend an das südliche Biotop die Ausgleichsfläche zu gestalten.
Weitere Schutzgebiete (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Trinkwasserschutzgebiete oder ähnliche) liegen nicht im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung.

Bau- und Bodendenkmale
Im bzw. in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Versorgungsleitungen
Am Rande des Geltungsbereiches verläuft eine 20 KV Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit jeweils 10 m Schutzstreifen zur Leitungsachse.
Künftige Bauvorhaben im Leitungsbereich sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzusprechen.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Heroldsbach hat in seiner öffentlichen Gemeinderatsitzung am 13. November 2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lachgarten“ mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

In der Gemeinderatssitzung am 13.11.2019 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 27.05.2020 wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und es wurde beschlossen, mit dem entsprechend geänderten Planentwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Die anschließende öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 17.06.2020 statt.

In der Gemeinderatssitzung am …….. wurden die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Heroldsbach liegt im Südwesten der Planungsregion „Oberfranken-West“ westlich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die im Regnitztal von Bamberg nach Nürnberg verläuft. Die Gemeinde Heroldsbach und die Gemeinde Hausen bilden gemeinsam einen zentralen Doppelort in der äußeren Verdichtungszone.
Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Forchheim.

3.3 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lachgarten“ wird im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), da er nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heroldsbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lachgarten“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dieser Bereich soll im Flächennutzungsplan in „gewerbliche Baufläche“ mit zugehöriger Ausgleichsfläche abgeändert werden.

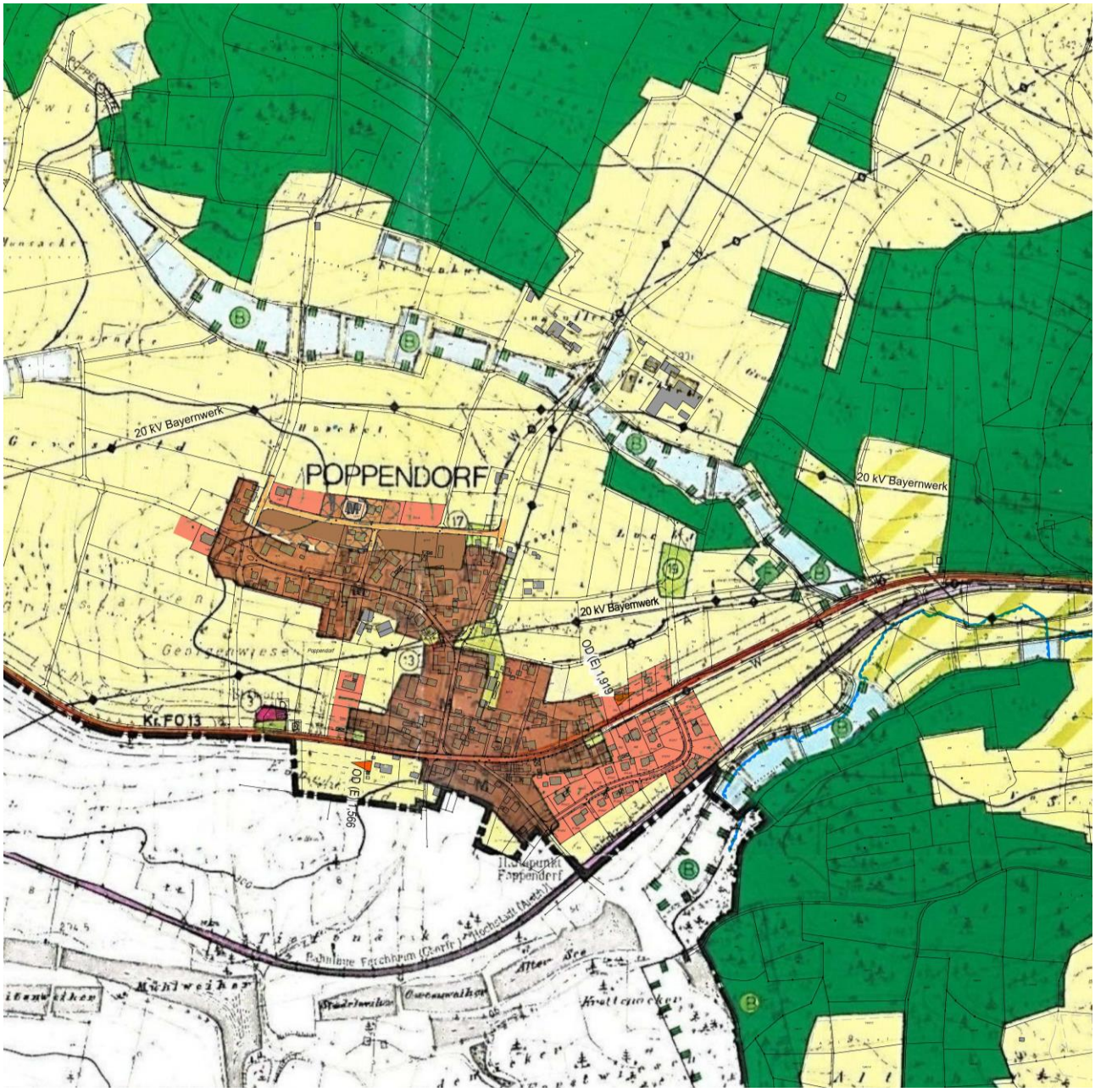


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Der gesamte Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,299 ha (12.986 m²). Davon werden ca. 1,11 ha als Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zusätzlich zählt die Ausgleichfläche mit ca. 0,19 ha zum Geltungsbereich.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	**Flächengröße**	**Flächenanteil**
Fläche GE	ca. 11.133 m²	85,73 %
Ausgleichsfläche	ca. 1.854 m²	14,27 %
Gesamt:	**ca. 12.987 m²**	**100 %**

4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Im Geltungsbereich wurde die Grundflächenzahl auf das Höchstmaß von 0,8 festgesetzt, die maximale Geschossflächenzahl wurde ebenfalls auf 0,8 festgelegt, da es sich überwiegend um 1-geschossige Gebäude handelt.

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt.

Eine weitere Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante Attika bzw. First) von 8,50 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen sind in abweichender Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO) Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Dächer:
Es wurde keine Dachform festgelegt.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Fassaden
Alle neu entstehenden Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit einem Anstrich in gedeckten Farben zu versehen. Außerdem sind Fassadenelemente aus Glas, Holz oder Metall zulässig.

5. Erschließung des Baugebiets

Straßenerschließung
Da das Gewerbegebiet schon Bestand ist, erfolgt die Erschließung weiterhin über die Ortsstraße „Lachgarten“. Nördlich der bestehenden Straße ist eine Abstellmöglichkeit für den Fuhrpark bzw. ein Parkplatz für Mitarbeiter vorhanden.

Wasserversorgung
Der Betrieb ist bereits durch den "Zweckverband zur Wasserversorgung der Heroldsbacher Gruppe" mit Trinkwasser erschlossen.
Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter „W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W331 Hydrantenrichtlinien“. Das Vorhandensein der benötigten Löschwassermengen ist nachzuweisen und auf Basis der Nutzung des Gewerbegebietes anzupassen bzw. nach besagter Richtlinie neu zu berechnen.
In Bezug auf die Ausführung des Art. 5 der Bayerischen Bauordnung sind die Richtlinien über Flächen der Feuerwehr vollumfänglich zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung
Die Entwässerung der Flächen erfolgt schon jetzt über das vorhandene Mischwasserkanalsystem des Abwasserzweckverbandes „Hirtenbachgruppe“.
Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Betriebsgelände ist das DWA-Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten. Erforderlichenfalls wird ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

6. Immissionsschutz

Durch die minimale Vergrößerung des Betriebes kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsaufkommen durch den Zulieferer- oder Abholungsverkehrs, da die Erweiterung nicht die Produktionskapazität betrifft. Vielmehr werden durch die bauliche Erweiterung die Kühlräume modernisiert und die Lagerflächengröße erhöht. Durch die Modernisierung bzw. den Abbau der mobilen Kühlcontainer wird sich die Situation der Umweltauswirkung eher verbessern, da die neunen Kühlräume nach dem heutigen Stand der Technik gebaut werden und somit die Anlage eher zu geringeren Lärmemissionen im Vergleich zur alten Anlage führen wird. Durch den Neubau werden die mobilen Kühlcontainer zurückgebaut. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen wirken sich nicht negativ auf die umliegende Bebauung und die verkehrliche Situation aus.

7. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Pro angefangene 200 m² überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

Sollten Gehölze gerodet werden müssen, ist dieses im Zeitraum vom 01.10 – 28.02 durchzuführen.

Weitere Details zu den einzelnen betroffenen Schutzgütern, zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt sollen bei der Firma Schmitt`s Kloßteig GmbH die Lagerflächen erweitert und die Kühlräume modernisiert werden.
Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft
Beschreibung:
Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Mittelfränkisches Becken.
Das Gebiet um Poppendorf mit den umgebenden Waldgebieten hat besondere Bedeutung für den regionalen Klimaschutz. Die großflächigen Wälder dienen als Frischluftentstehungsgebiete. Insbesondere sollen die dargestellten Wälder in ihrer Fläche nicht verkleinert, durch Straßen, Freileitungen oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht weiter zerschnitten und hierdurch in ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt werden. Frischluft- oder Kaltlufttransportwege sind nicht betroffen.

Auswirkung:
Durch die geringfügige Erweiterung des Gebäudes gibt es keine Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen. Die Erweiterung des Gebäudes nach Südosten ist im Vergleich zur Größe der schon bestehenden Gebäude sehr gering, wodurch kein Gebäuderiegel entsteht und auch kein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt wird. Es treten keine neuen bau- und betriebsbedingten Emissionen auf, die die Lufthygiene maßgeblich beeinträchtigen. Auch die Verkehrsmenge von Zu- und Ablieferungsverkehr wird sich nicht erhöhen.

Ergebnis:
Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Erweiterung nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Boden
Beschreibung:
Das Gemeindegebiet zählt zum Naturraum Mittelfränkisches Becken im Fränkischen Keuper-Lias-Land.
Im beplanten Gebiet herrschen überwiegend anthropogen veränderte Böden und Auffüllungen vor. In den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen - im Westen und Nordosten angrenzend - sind vermutlich noch natürlich gelagerte Böden aus pleistozänen Flussschottern in sandigem Substrat vorhanden. Aussagen über geogen erhöhte Schadstoffgehalte können nicht gemacht werden.

Auswirkungen:
Das Untersuchungsgebiet ist durch die jetzige Flächenausweisung schon vorbelastet und wird durch die kommende Nutzung nur zu einem geringen Teil verschlechtert. Die Baumaßnahme findet weitestgehend auf schon versiegelten Flächen statt. Minimale Flächen werden zusätzlich versiegelt. Somit erfolgt ein geringer Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Die einzelnen Bodenschichten werden fachgerecht ausgehoben und getrennt zwischengelagert bis sie nach Möglichkeit im Untersuchungsgebiet oder extern wieder eingebaut werden können.

Ergebnis:
Auf Grund der minimalen Erhöhung des Versiegelungsgrades sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Beschreibung:
Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Außerdem sind die umgebenden Stöckweiher ebenfalls nicht betroffen.

Auswirkungen:
Das Untersuchungsgebiet ist durch die jetzige Flächenausweisung schon vorbelastet und wird durch die geringfügige Erweiterung nur zu einem geringen Teil verschlechtert. Durch die Festsetzung, alle neu entstehenden befestigen Flächen nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen, wird die Grundwasserneubildungsrate gefördert.

Ergebnis:
Auf Grund der geringeren Erweiterung sind Umweltauswirkungen im geringen Umfang zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Beschreibung:
Im Zuge einer Ortsbegehung im Oktober 2019 wurde der Geltungsbereich näher untersucht. Die Fläche ist hauptsächlich durch die schon bestehenden Gebäude mit versiegelten Flächen und intensiver Nutzung geprägt. Durch den zurzeit stattfindenden Bau werden die restlichen freien Grünflächen als Lagerflächen für Baustoffe, Aushubmaterial etc. verwendet.
Westlich und südlich an dem Geltungsbereich angrenzend liegen zwei Biotope. Im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung liegen keine Schutzgebiete wie Natura 2000, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder ähnlich schützenswerte Gebiete. Aufgrund der häufigen Störungen und der vielen versiegelten Flächen sind in dem Gebiet keine besonders streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Um jedoch dem Artenschutz Rechnung zu tragen, werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Belange genauer betrachtet.

Artenschutzrechtliche Belange und streng geschützte Arten

Die Fläche weist nur eine geringe Qualität als Nahrungs-, Fortpflanzungs-, oder Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse auf. Geschützte Lebensstätten von Vögeln wie Bruthöhlen oder Fledermausquartiere (Baumhöhlen) wurden auf den Geltungsbereichen zum Zeitpunkt der Begehungen nicht angetroffen. Durch den Erweiterungsbau und die schon seit Jahrzehnten bestehende Nutzung gehen keine wichtigen Strukturen für diese Arten verloren, da es auch im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt. Die südlich und westlich am Geltungsbereich angrenzenden Biotope im Bereich der Stöckweihern dienen für Vögel und Fledermäuse eher als Habitatsfläche. Diese als Gewässer-Begleitgehölze definierten Biotope bleiben stehen und sollen durch die geplante Ausgleichsmaßnahme mit dem Anlegen einer Gebüsch- und Heckenlandschaft zusätzlich geschützt werden.
Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb der Planfläche ist aufgrund der mangelhaften Strukturen und sehr intensiven Nutzung als unwahrscheinlich zu sehen. Aus diesem Grund sind Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ebenfalls auszuschließen.

Auswirkungen:
Der Geltungsbereich ist bereits durch den Betrieb und die vorhandene Bebauung mit den dazugehörigen Stellplätzen, Zufahrten und Umfahrungen beeinträchtigt. Die Erweiterung findet weitestgehend auf schon versiegelten Flächen oder auf früheren Lagerflächen statt. Aufgrund der durch den Betrieb der Firma bedingten häufigen Störungen und der Strukturarmut des Plangebietes ist das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten in dem Gebiet eher nicht zu erwarten. Dadurch ist das Gebiet nur für sogenannte ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant. Die angrenzenden Biotope (6331-1020-001 und 6331-1020-002) werden durch die Planung nicht berührt, es wird im Gegenteil beabsichtigt, angrenzend an dem Biotop die Ausgleichsfläche zu gestalten. Eine relevante Störung durch den Erweiterungsbau ist daher unwahrscheinlich, da mögliche Störungen wenig über das derzeitige Maß hinausgehen.

Ergebnis:
Durch das Gewerbegebiet sind auf Grund mangelnder Biotopstrukturen und des jetzt schon bestehenden Betriebes auf dem Gelände Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<u>Schutzgut Landschaft</u>
Beschreibung:
Die Landschaft ist geprägt durch sanft geneigte Unterhänge und etwas steilere Oberhänge. Raumprägende Wirkung geht von der Topographie zum größten Teil nur sehr kleinräumig aus, kann aber in gewissen Bereichen auch großräumiger ausfallen. Das vorhandene Oberflächenrelief ist anthropogen durch große Waldflächen und Landwirtschaft ausgestattet.
Die Firma liegt ca. 500 m nördlich des Ortsteils Poppendorf. Das Plangebiet ist jetzt schon durch die bestehende Bebauung beeinträchtigt. Umgeben ist der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzter Fläche, von den Stöckweihern mit den angrenzenden Biotopen und von Wald.

Auswirkungen:
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden sich die Lage und die Gesamthöhe der bestehenden Gebäude nicht verändern. Lediglich die Kubatur und die Ausdehnungen werden sich durch den Anbau ändern. Die Gesamthöhe des Anbaus bleibt im Vergleich zur umgebenden Bebauung gleich.

Ergebnis:

Der Gesamteindruck des Landschafts- und des Ortsbildes wird sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht maßgebend verändern. Eine minimale Änderung erfährt lediglich die Kubatur und Ausdehnung eines Teils von einem Gebäude. Dadurch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch
Durch den minimalen Anbau ergibt sich keine Auswirkung auf das Thema Erholung beim Schutzgut Mensch. Durch die Erweiterung werden die Kühl- und Lagermöglichkeiten der Firma Schmitt`s Kloßteig verbessert. Somit entstehen keine neuen Lärmimmissionen durch zusätzlichen Verkehr, Erhöhung der Produktion oder sonstiger Faktoren. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird der Störfaktor des Gewerbegebietes abgemildert.
Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht verschlechtert, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes unerheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch den Erweiterungsbau nicht gestört.
Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof/ Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden, könnte auf der Fläche keine Erweiterung des Betriebs stattfinden und eine geordnete bauliche Weiterentwicklung der Firma wäre nicht gewährleistet. Eventuell wäre sogar die Existenz der Firma gefährdet.
Der eingereichte Bauantrag bedingt die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan sichert somit den Bestand des Betriebes und legt die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet fest.
Mit der Durchführung der Planung sollen auch die seit Jahrzehnten bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Bei Nichtdurchführung würden auch die vorgesehenen Eingrünungs-/Ausgleichmaßnahmen nicht realisiert werden.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser
Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen) und Nutzung von Regenwasser empfohlen. Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes gefördert. Dazu ist ein gesondertes Baugrundgutachten zu erstellen und die lokale Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. Aus Gründen zum Beispiel der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude

nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Pleistozäne Schotter) zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.
Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen
http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft
Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in bestehende Schutzgebiete, Biotope oder Landschaftsschutzgebiete vermieden. Das Planungsgebiet weist keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen.
Um die Fernwirkung des Gebäudes so gering wie möglich zu halten, wurde die Gebäudehöhe von 8,5 m begrenzt.
Je 200 m² neu überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß der Gehölzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die benötigten Baumstandorte können frei im Plangebiet gewählt werden.
Zum Schutz von brütenden Vögeln darf eine Rodung des Gehölzbestandes nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

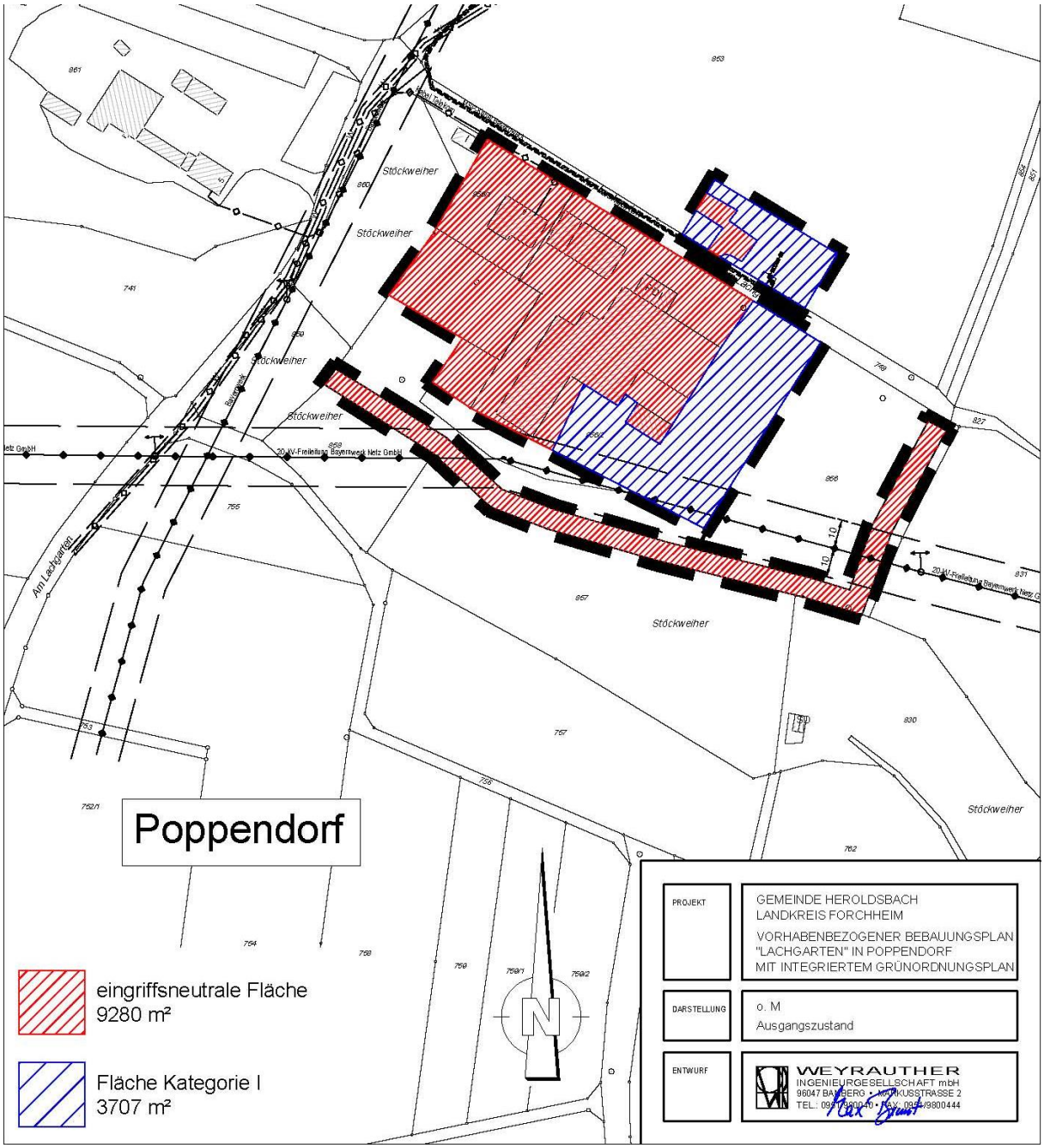
8.4.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Im Geltungsbereich liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wie die vorhandenen Betriebsgebäude, bestehende Betriebswohnung mit Garten, Umfahrungsweg, Park-, Stell- und Lagerflächen und Wiesenflächen. Laut dem Vorhabensträger sind für die damaligen baulichen Erweiterungen Bauanträge dem Landratsamt eingereicht und jeweils positive Bauantragsbescheide vom Landratsamt erlassen worden. Damit zählen die bestehenden Gebäude und auch die vorgesehene Ausgleichsfläche als eingriffsneutral und bleiben bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes unberücksichtigt. Die restlichen Flächen gehen in die Ausgleichsrechnung mit ein.

Damit sind diese nach Auffassung des „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Kategorien „Gebiete mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I, II, III) zu zuordnen.
Nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad fällt das Baugebiet in den Eingriffstyp A (GRZ ≥ 0,35).

Ausgangszustand:



Gewerbegebiet:

<u>Gesamte Geltungsbereichsgröße:</u>

12.987 m², davon sind:

<u>Eingriffsneutrale Flächen:</u>
9.280 m²

<u>Kategorie I</u>
(teilversiegelte Flächen, Lagerflächen und Schotterflächen):

3.707 m²

Eingriffstyp A:

Gebiete der Kategorie I insgesamt: **3.707 m²**

Der Kompensationsfaktor für die Kategorie wurde unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Kapitel 8.4) und in Abstimmung mit der uNB auf 0,5 festgelegt.

Kompensationsfaktor für die Kategorie I = 0,5

Kategorie I:

3.707m² x 0,5 = 1.853,5 m²

Insgesamt: ca. 1.854 m²

Der Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes beläuft sich auf insgesamt ca. 1.854m². Die Ausgleichsfläche kann auf dem Betriebsgelände (Fl.Nr. 856 der Gemarkung Oesdorf) ausgeglichen werden.

Ausgleichsfläche:
Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind **1.854 m²** auszugleichen.
In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde können die Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 856 (Gemarkung Oesdorf) erfolgen. Dazu wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 856 die Anlage einer Gebüsch- und Heckenlandschaft festgelegt. Derzeit wird die Ausgleichsfläche als Grünfläche bzw. Lagerfläche genutzt. Somit wird die Fläche nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde um eine Kategorie aufgewertet und ein Aufwertungsfaktor von 1,0 kann angesetzt werden.

Berechnung und Maßnahmenkonzept der Ausgleichsfläche

Gesamtgröße: 1.854 m²

1.854 m² x 1,0 = 1.854 m²

Durch die auf dem Betrieb befindliche Ausgleichsfläche können 1.854 m² ausgeglichen werden. Durch die Ausgleichsfläche ist der Eingriff insgesamt ausgeglichen.

Ausführung und Pflege:
Anlage einer dreireihigen Gebüsch- und Heckenlandschaft:
Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten heimischen Büschen sowie Hecken (z.B. von der EAB Erzeugergemeinschaft oder gleichwertigen Herstellern)
(s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.
Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,0 x 1,0 m vorgesehen.
Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahthosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Die restliche Fläche wird mit einer artenrei-

chen Grünlandsaatmischung z.B. von Rieger Hofmann oder gleichwertigen Herstellern angesät und extensiv bewirtschaftet. Im Bereich unter der Freileitung sind die Pflanzmaßnahmen nur in Rücksprache mit der Bayernwerk GmbH durchzuführen. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes oder extensive Beweidung.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten gab es nicht. Aufgrund eines konkreten Bauantrags für eine Erweiterung der Kühl- und Lagerräume der Firma, ist das Verfahren durch das Landratsamt Forchheim eingeleitet worden.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Firma Schmitt`s Kloßteig will durch die Erweiterung die Kühl- und Lagermöglichkeiten verbessern. Durch die Erweiterung sind keine wertvollen Lebensräume oder streng geschützte Arten von der Planung betroffen. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von der Planung ausgehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Mensch	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Erstellt am: 13.11.2019

Geändert am: 27.05.2020

Heroldsbach, 27.05.2020

.....
Benedikt Graf von Bentzel,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 27.05.2020

WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich