
Stadt Gräfenberg

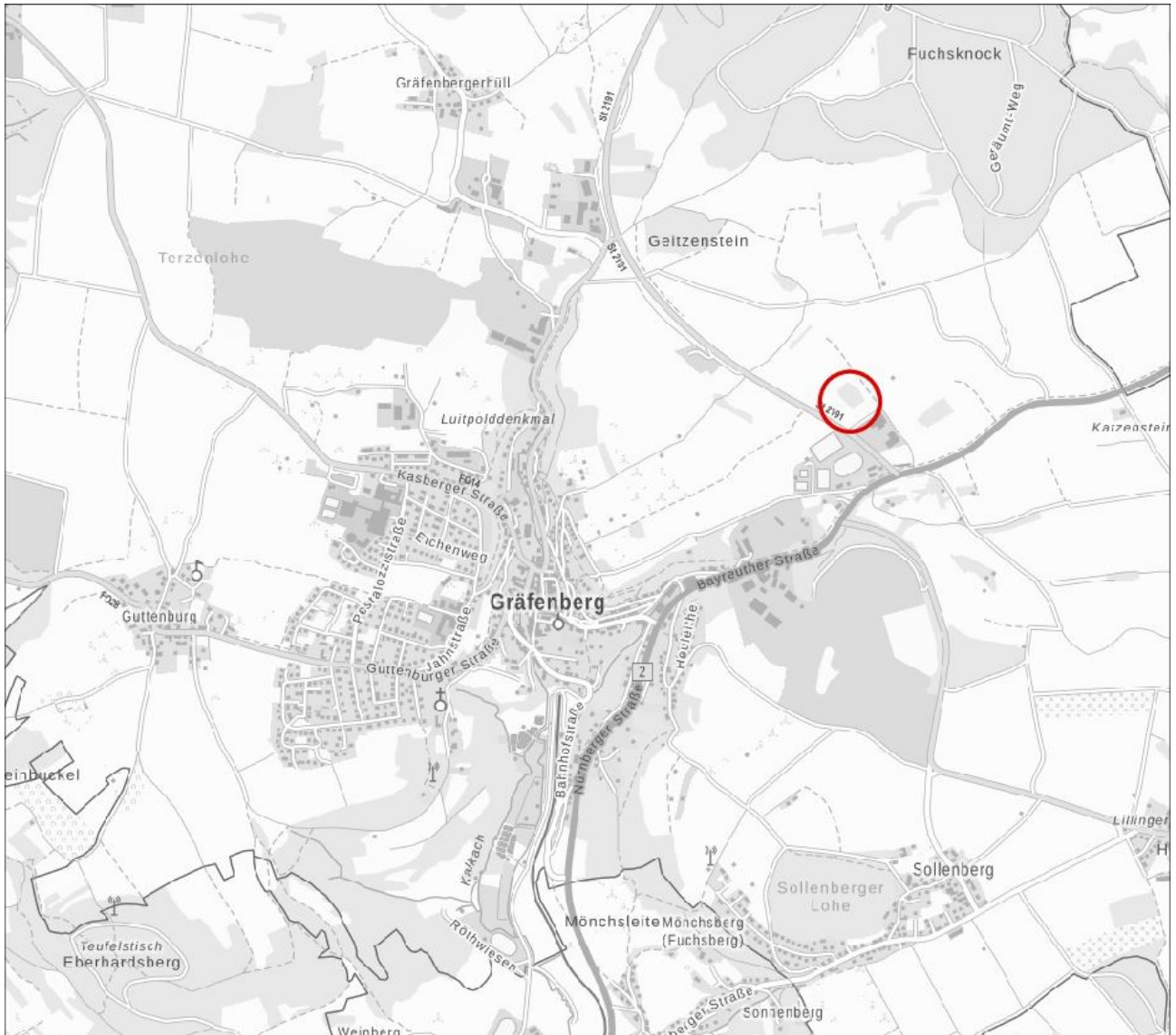
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Am Schönfeld II“



Begründung zum Vorentwurf vom

06.06.2024



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, M. Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Stadt Gräfenberg, Lkr. Forchheim
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Am Schönfeld II“**

Stadt Gräfenberg, Lkr. Forchheim
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Am Schönfeld II“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSDESCHEIBUNG	1
2. LAGE DES PLANUNGSGBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
6. ERSCHLIEßUNG	5
6.1 Verkehrserschließung	5
6.2 Weitere Erschließungsanlagen	6
7. IMMISSIONSSCHUTZ	6
8. DENKMALSCHUTZ	6
9. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	7
9.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
9.2 Eingriffsermittlung	8
9.3 Ausgleichsflächen	10
9.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen	10

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	11
1. EINLEITUNG	11
1.1 Anlass und Aufgabe	11
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	11
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	11
2.1 Untersuchungsraum	11
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	11
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	13
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
4.1 Mensch	13
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	14
4.3 Boden	15
4.4 Wasser	16
4.5 Klima/Luft	16
4.6 Landschaft	17
4.7 Fläche	18
4.8 Kultur- und Sachgüter	18
4.9 Wechselwirkungen	18
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	18
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	18
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	19
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
9. MONITORING	21
10. ZUSAMMENFASSUNG	21

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel der Stadt Gräfenberg, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Derzeit pendeln zahlreiche Arbeitnehmer täglich in umliegende Oberzentren. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Stadt Gräfenberg wirksam unterstützen und das Pendleraufkommen verringern.

Für einen Teil des Baugebietes liegt bereits konkretes Bauinteresse zur Errichtung eines Drogeriemarktes vor. Damit kann eine bestehende Lücke im Einzelhandelsangebot der Stadt geschlossen werden und die Attraktivität der Stadt Gräfenberg als Wohnort wirksam unterstützt werden. Die weiteren, kleineren Teilflächen des Gewerbegebietes sollen regionalen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben als Standort dienen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich größtenteils im Besitz der Stadt bzw. kommen in den Besitz der Stadt, sodass die Verfügbarkeit der Flächen für künftige Ansiedelungen sichergestellt ist.

Der Stadtrat von Gräfenberg hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich von Gräfenberg im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes an der Kreuzung der B2 mit der Staatsstraße 2191. Es hat eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 923 (TF), 1073 (TF), 1074/2 (TF), 1075 (TF), 1076, 1076/2, 1077, 1078, 1079 sowie 1079/1 (TF) Gmkg. Gräfenberg.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall durch Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet gegeben. Das Plangebiet ist Teil der einzigen möglichen größeren Gewerbegebietserweiterung der Stadt Gräfenberg, wie sie auch bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar, wenn die zulässige Verkaufsfläche max. 1200 qm beträgt und ganz überwiegend dem Verkauf des Nahversorgungsbedarfs dient. Das Gebiet befindet sich zwar in einer städtebaulichen Randlage, aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind aber geeignete städtebaulich integrierte Standorte im Stadtgebiet nicht vorhanden. Aus diesem Grund sind bereits im bestehenden Gewerbegebiet zwei Nahversorgungsbetriebe ansässig. Die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist nach Vorabstimmung mit der Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde am vorliegenden Standort als verträglich einzuschätzen.

Regionalplan

Die Stadt Gräfenberg ist als Grundzentrum im Regionalplan ausgewiesen. Ein weiteres Ziel des Regionalplanes ist die Schaffung weiterer außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze.

Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Stadt schreibt derzeit den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan in der Gesamtheit fort. Auch in der Gesamtfortschreibung (Entwurfssfassung bereits zur Auslegung beschlossen) ist die gegenständliche Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Allerdings wird gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan eine östlich angrenzende naturnahe Waldfläche in einer ehemaligen Abbaufäche nicht mehr als Baufläche sondern als Wald dargestellt. Deshalb ist diese Fläche auch im vorliegenden Vorentwurf nicht enthalten.



Abb.: Geplante Fortschreibung (gebilligter Entwurf, Baufläche G2).
Die roten X markieren eine Flächenrücknahme gegenüber dem wirksamen FNP.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht nur im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB.

Südöstlich des Geltungsbereiches grenzt ein Gewerbegebiet an. Südwestlich befinden sich die Sportanlagen des TSV Gräfenberg sowie gemischte Bebauungen im Außenbereich. Wohngebiete oder Wohnnutzungen in einem Mischgebiet bzw. im Außenbereich sind vom geplanten Standort 150 m entfernt (vgl. Kap. 7).

Die Verkehrserschließung der geplanten Baufläche ist über die Staatsstraße 2191 möglich. Es kann die Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet (Straße „Am Schönfeld“) genutzt werden.

4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche der Fränkischen Alb. Er wird intensiv als Grünland genutzt. Naturnahe Elemente sind nur randlich vorhanden. Dies sind zum einen ein naturnahes kleines Wäldchen in einer ehemaligen Abbaufäche

sowie älteres Straßenbegleitgrün entlang der Staatsstraße, dass teilweise auch geringfügig den Geltungsbereich berührt.

Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Gelände fällt leicht nach Nordwesten ab, der höchste Punkt liegt im Nordosten bei etwa 486,5 m ü.NN, der tiefste Punkt im Westen bei etwa 481,5 m ü.NN.

Der Untergrund besteht aus den durchlässigen Gesteinen des Karsts, der von einer unterschiedlich mächtigen Decke aus kreidezeitlichen Sedimenten überdeckt wird. Oberflächengewässer sind im und um den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist eine erhebliche Vorbelastung zum einen durch das bestehende Gewerbegebiet vorhanden. Weiterhin beeinträchtigen auch die B 2 und die St 2191 das Landschaftserleben.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ob Einschränkungen aus Sicht des Immissionsschutzes oder hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich sind, wird im Rahmen des Verfahrens geklärt. Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung sind grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm zulässig. Der geplante Drogeriemarkt berücksichtigt diese Einschränkungen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist u. a. durch Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Baugrenzen bilden zusammenhängende größere Baufelder, sodass eine flexible Anordnung bzw. Parzellierung bei der künftigen Bebauung des Gebietes möglich ist. Lediglich zur Staatsstraße hin hält die Baugrenze den erforderlichen Mindestabstand von 20 Meter (Anbauverbotszone) ein. Aufgrund der hierdurch eingeschränkten Bebaubarkeit der straßennahen Grundstücke bittet die Stadt um Ausnahme von der Anbauverbotszone für künftige Stellplätze, insbesondere für den geplanten Drogeriemarkt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend generell eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies bleibt zum einen im Rahmen der Baunutzungsverordnung und dient aber auch der bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche und damit letztlich dem Flächensparen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu max. 50 m ist erforderlich, um die geplante Ansiedlung mehrerer, kleinerer bis mittlerer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Die maximale Wandhöhe beträgt 7,0 m, die maximale Gebäudehöhe 10,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf maximal 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße sein. Damit wird eine Einfügung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sichergestellt.

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der St 2191 aus über die bestehende Zufahrt zum bereits vorhandenen Gewerbegebiet. Abbiegespuren sind bereits vorhanden.

Von der bestehenden Zufahrt zum Gewerbegebiet zweigt eine Stichstraße nach Nordwesten ab, um die westliche Teilfläche zu erschließen. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage mit einem Radius von 9 Meter vorgesehen (Wendeanlage für Sattelzüge).

Die Straße am Schönfeld ist bis zur östlichen Grenze des Gewerbegebietes aufgenommen, sie dient der späteren Erschließung einer möglichen Gewerbegebietserweiterung nach Osten.

Westlich des Plangebietes, auf der anderen Seite der Staatsstraße, ist nach der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gräfenberg am Michelsberg

langfristig ein Wohngebiet geplant. Daher ist im Westen des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet oberhalb der Staatstraße sowie innerhalb des Baugebietes eine Fläche für einen Fuß- und Radweg freigehalten, um künftig eine fußläufige Erschließung der beiden Gewerbegebiete von der im FNP vorgesehenen Wohnbaufläche am Michelsberg zu ermöglichen. Die Gestaltung der Querungsanlagen über die Staatstraße für den Fuß- und Radverkehr wird im Rahmen der Planungen für das Wohngebiet am Michelsberg geklärt.

6.2 Weitere Erschließungsanlagen

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz zum Gewerbegebiet vorhanden. Das Schmutzwasser wird direkt an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und in den bestehenden Rückhaltebecken im Kreuzungsbereich B2/St 2191 versickert werden. Die hier geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wurde bei der Bemessung des Rückhaltebeckens bereits berücksichtigt.

Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind aufgrund des Grundwasserschutzes im Karst unzulässig. Stark befahrene Verkehrs- und Hofflächen müssen überwiegend undurchlässig gestaltet sein, da durchlässige Beläge nur in sehr geringem Maße Stoffe zurückhalten können. Gegebenenfalls sind diese Bereiche zu überdachen und das hier anfallende Niederschlagswasser zu behandeln.

Die Einrichtung von Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Karst nicht zulässig.

7. Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Die Abstände zum nächstgelegenen Wohnhaus im Außenbereich betragen 150 m, die Abstände zum bestehenden Wohngebieten betragen mind. 620 m. Ob deshalb eine Einschränkung des Gewerbegebietes aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich ist, wird im Verfahren geklärt.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird auf dem Planblatt hingewiesen. Auch landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würden, sind im Umfeld nicht vorhanden.

9. Grünordnung und Eingriffsregelung

9.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze. Ein großer Teil des Geltungsbereiches (mindestens 20 %) sind unverriegelt und unbebaut zu belassen, dieses Potenzial an Freiflächen ist für eine naturnahe Gestaltung zu nutzen.

Gemäß Grünordnungsplanung sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Flächen mit Begrünungsbindung

Flächen mit Begrünungsbindung sind an den Rändern der Baufläche festgesetzt.

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind mit heimischen Arten anzusäen und als Gras-Krautflur zu entwickeln oder gemäß den festgesetzten Pflanzgeboten (s.u.) zu bepflanzen. Die jeweiligen Saatgutmischungen sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

Pflanzgebot Baum-Strauchhecke

Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind am nordwestlichen Rand des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft entlang des Geltungsbereiches festgesetzt.

Hier sind überwiegend geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Baumanteil soll bei etwa 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflanzung muss i.d.R. mehrreihig erfolgen und soll sich als frei wachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 10 bis 15 Jahre. Diese müssen abschnittsweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdreiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebote für Laubbäume

Entlang des geplanten Fuß- und Radweges im Westen des Plangebietes ist eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (Baumabstand 10 m) zu pflanzen. Damit wird die bestehende Hecke an der Straßenböschung aufgegriffen und ein durchgehender breiter Grünstreifen geschaffen. Eine geschlossene Heckenpflanzung ist hier nicht vorgesehen, da einzelne Betriebe zumindest zeitweise von der Staatsstraße aus einsehbar sein wollen. Mit der Überstellung der Großbäume werden positive klimatische Effekte erreicht und auch der Grünstreifen entlang der Staatsstraße in seiner Wirksamkeit verstärkt. Die erforderlichen Stellplatzflächen sind ergänzend mit Laubbäumen zu begrünen. Pro 8 Stellplätze ist ein Laubbaum, Stammumfang mind. 14/16 zu pflanzen.

Auch hier sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Der unbefestigte Wurzelraum (Baumscheibe) muss mindestens 8 qm betragen. Im Bereich der schmalen Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen steht i.d.R. nicht genügend Wurzelraum zur Sicherstellung eines befriedigenden Baumwachstums zur Verfügung. Deshalb sind hier auch unter den Stellplätzen ggf. tragfähige und gleichzeitig durchwurzelbare Substrate (VectraMÜ) einzubauen.

Geeignete Arten sind u.a.:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund des naturnahen Umfeldes ist die Beleuchtung der Anlage ausschließlich in insektenverträglicher Weise zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

9.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die weitere Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzgebote für Laubbäume
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken am Rand der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden die Biotop- und Nutzungstypen erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Bestandsbeschreibung und Ermittlung Eingriffsschwere

Bei der überplanten Fläche handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche. Am nordwestlichen Rand entlang der Staatsstraße befinden sich ältere Gehölzbestände. Die Fläche ist durch das südlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet sowie durch die Staatsstraße im Westen bereits erheblich vorbelastet.

Der Untergrund besteht aus Ablehm. Seltene Böden liegen nicht vor, dadurch besteht auch kein Biotopentwicklungspotenzial hin zu extremen und somit naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Lebensraumtypen.

Die erfassten Biotop- und Nutzungstypen einschließlich der Kennzeichnung der Eingriffsfläche sind im Bestandsplan (siehe Anhang) dargestellt.

Ermittlung Eingriffsschwere

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [G211]	7.283	6	0,8	34.958
Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen [V52]	204	7	0,8	1.142
Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung [B211]	850	6	0,8	177
Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation [A11]	8.154	2	0,8	13.046
Summe (WP)	15.818			49.997
Vermeidungsmaßnahmen				
<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebote für Laubbäume am Rand der Baufläche und innerhalb von Stellplatzflächen, - Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken am Rand der Baufläche, - Festsetzung heimischer Gehölze, - Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser - Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung. 				

Planungsfaktor				10 %
Ausgleichsbedarf (WP)				44.997

Für das geplante Gewerbegebiet besteht ein Ausgleichsbedarf von 44.997 Wertpunkten.

9.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes xxx qm große Teilfläche der Fl. Nr. xxx, Gemarkung xxx als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Als Maßnahme ist xxx. *Wird ergänzt*

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Fläche	WP / qm	Summe WP
Gesamt				

Fazit: Die Flächen sind den o.g. Annahmen zufolge ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff zu kompensieren.

9.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt. Der Geltungsbereich ist aufgrund seines Zustands und der aktuellen Nutzung sowie der angrenzenden Nutzungen nicht als Lebensraum für streng geschützte Arten geeignet. Es sind keine geeigneten Habitate vorhanden. Auch Bodenbrüter des Offenlandes (wie z. B. die Feldlerche) halten von Gebäuden, Straßen oder Waldflächen 50–100 Meter Abstand, sodass auch die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Geltungsbereich keine potentiellen Habitate darstellen.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

B Umweltbericht

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 novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Gräfenberg plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes im Kreuzungsbereich B2 und Staatsstraße 2191. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 1,7 ha. Vorgesehen ist unter anderem die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Stadtgebiet Gräfenberg steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Die Fläche grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an und ist über die Bundesstraße verkehrlich gut erschlossen.

Die vorliegende Anordnung der Verkehrs- und Bauflächen stellt aus städtebaulicher Sicht die günstigste Anordnung dar, da sie die bereits bestehende Zufahrt zum Gewerbegebiet nutzt.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Landschaftsbild etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, 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), c) und d)

§ 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 von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbe-
reichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Bio-
topkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der öko-
logischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der rele-
vanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Ge-
biet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die ein-
zelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei
die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorha-
bens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene
umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusam-
menfassend 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 ein-
schließlich 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 Vorha-
ben 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. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch große Abstände zu dem nächstgelegenen Wohngebiet berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Im weiteren Wirkraum des Vorhabens liegen etwa 620 m südwestlich des geplanten Gewerbegebiets Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Etwa 150 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als intensiv landwirtschaftlich genutzte Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Landschaftsraumes ist vor allem aufgrund der Vorbelastungen nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmimmissionen verbunden. Aufgrund der Abstände zur Wohnbebauung geht Stadt Gräfenberg davon aus, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen nicht überschritten werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich intensiv genutzte und vorbelastete Freifläche verloren. Durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Die Baufläche ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt. Lediglich ein kleineres Feldgehölz entlang der Staatsstraße ragt kleinflächig in den Geltungsbereich.

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Abschätzung geprüft. Derartige Vorkommen sind auch aufgrund der Habitatstruktur und der angrenzenden Nutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen (Vergleiche allgemeine Begründung).

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 1,6 ha Acker bzw. Grünland beansprucht.

Aufgrund der Betroffenheit intensiv genutzter Flächen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Braunerden über Kreideablegungen. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich. Durch die ackerbauliche Nutzung (pflügen, düngen) sind die Böden teils anthropogen überprägt bzw. der natürliche Bodenhorizont ist gestört.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 1,3 ha.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches auf bisher intensiv genutzter Fläche. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Malm geprägt, der aufgrund seiner Durchlässigkeit für den großen Grundwasserflurabstand verantwortlich ist. Die geringen Filterschichten bedingen eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers im Karst.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der insgesamt hohen Versiegelung ist die Versickerung und Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verringert. Auch kann so verhindert werden, dass bezüglich des natürlich abfließenden Wassers der Abfluss nicht nachteilig zu Lasten anderer Grundstücke verändert wird. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers im Karst sowie der Art der zulässigen Nutzung sind ggf. im Rahmen der Baugenehmigung weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion 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.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Lage der Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind ggf. entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der TA Luft festzusetzen. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden. Weiterhin dienen die umfangreichen Pflanzgebote an den Rändern der Baufläche der Verbesserung von Klima und Luft.

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Für das Landschaftsbild besonders bedeutsame Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Das landschaftsprägende Wäldchen nordöstlich des Geltungsbereiches wird entgegen den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan nicht überplant und bleibt erhalten.

Der Planungsraum ist mit dem Gewerbegebiet und der B 2 sowie St 2191 erheblich landschaftlich vorbelastet. Andererseits besteht aufgrund der freien Lage eine hohe Fernwirksamkeit.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen sind erhebliche Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sind naturnahe und abschirmende Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren. Auch

weitere Pflanzgebote für Einzelbäume im Bereich der Parkplätze verringern den Eingriff in das Landschaftsbild.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Es handelt sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche in der Stadt Gräfenberg geringfügig. Es stehen keine Konversionsflächen oder minder genutzte Brachflächen zur Verfügung, auf denen das Vorhaben ohne Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche realisierbar wäre.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. 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 bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert bzw. getrennt abgeleitet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich. Erdwärmesonden sind im Karst nicht zulässig.

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

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 1,6 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Lokalklima sind durch die Planung nicht betroffen. Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sind umfassende Pflanzgebote festgesetzt. Bei gewerblichen Bauten ist die Verpflichtung zur Nutzung der Solarenergie in der Bayerischen Bauordnung geregelt.

Die weiteren Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt.

6. 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. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle über das übergeordnete Straßennetz möglich ist.

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

Nach derzeitigem Stand sind aus Sicht der Stadt keine erheblichen Beeinträchtigungen diesbezüglich zu erwarten.

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

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt 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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbegebiet führt nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt aufgrund der Entfernung zur schutzwürdigen Wohnbebauungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Pflanzgebote für Laubbäume
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 9 des Teils A der Begründung.

Es sind knapp 45.000 WP als Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden zum Entwurf ergänzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Für die Errichtung des Gewerbebetriebes müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

9. 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 Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Produktionsanlagen erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

10. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Gewerbegebiets auf ca. 1,6 ha Baufläche vor. In den Randzonen des Geltungsbereichs sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Abstände vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Grünlandflächen 1,6 ha sowie eines kleinen Feldgehölzes, umfassende Begrünungsbindung mit standortheimischen Gehölzen und naturnahen Grünflächen sowie knapp 45.000 Wertpunkte als Ausgleichsflächen	geringe Erheblichkeit

Boden	hohe Versiegelung auf geringer Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	geringe Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung auf geringer Fläche, Versickerung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkunggefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkunggefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam minimiert.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung

Anlage 1:

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

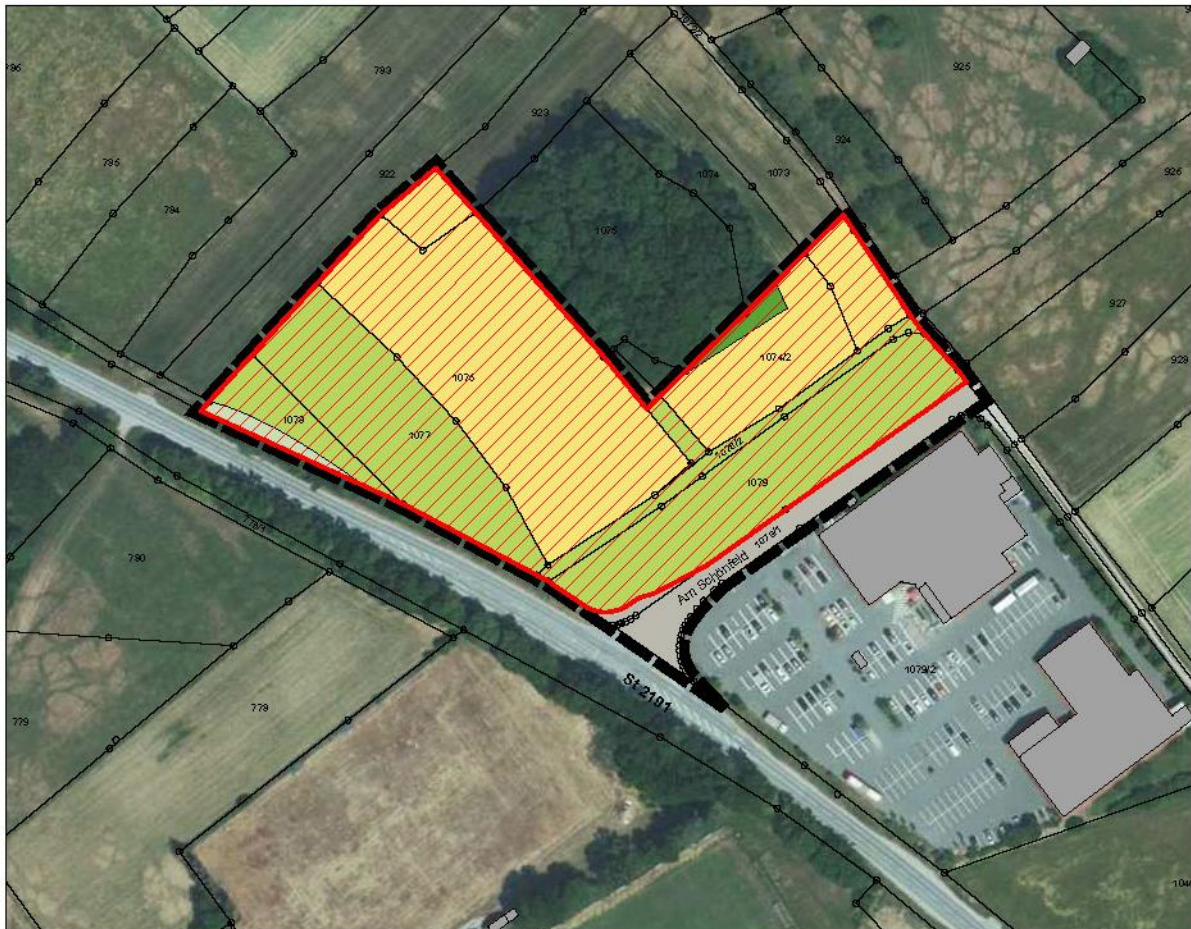
b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere



c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball


Anlage 2: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)








Legende

-  Geltungsbereich
-  Flurstück mit Flummer

Eingriffsfläche

-  Eingriffsfläche (15.818 qm)

Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste

-  Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation [A11]
-  Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung [B211]
-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [G211]
-  Grünflächen und Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen [V52]
-  Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt [V11]
(gesamte Straßeverkehrsfläche bereits im BP des südlich angrenzenden SO Einzelhandel festgesetzt)



Stadt Gräfenberg

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 "Gewerbegebiet - Am Schönfeld II"**

Ausgangszustand mit Eingriffsflächen

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / ao
 datum: 06.06.2024 ergänzt:

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

