
Gemeinde Pommelsbrunn

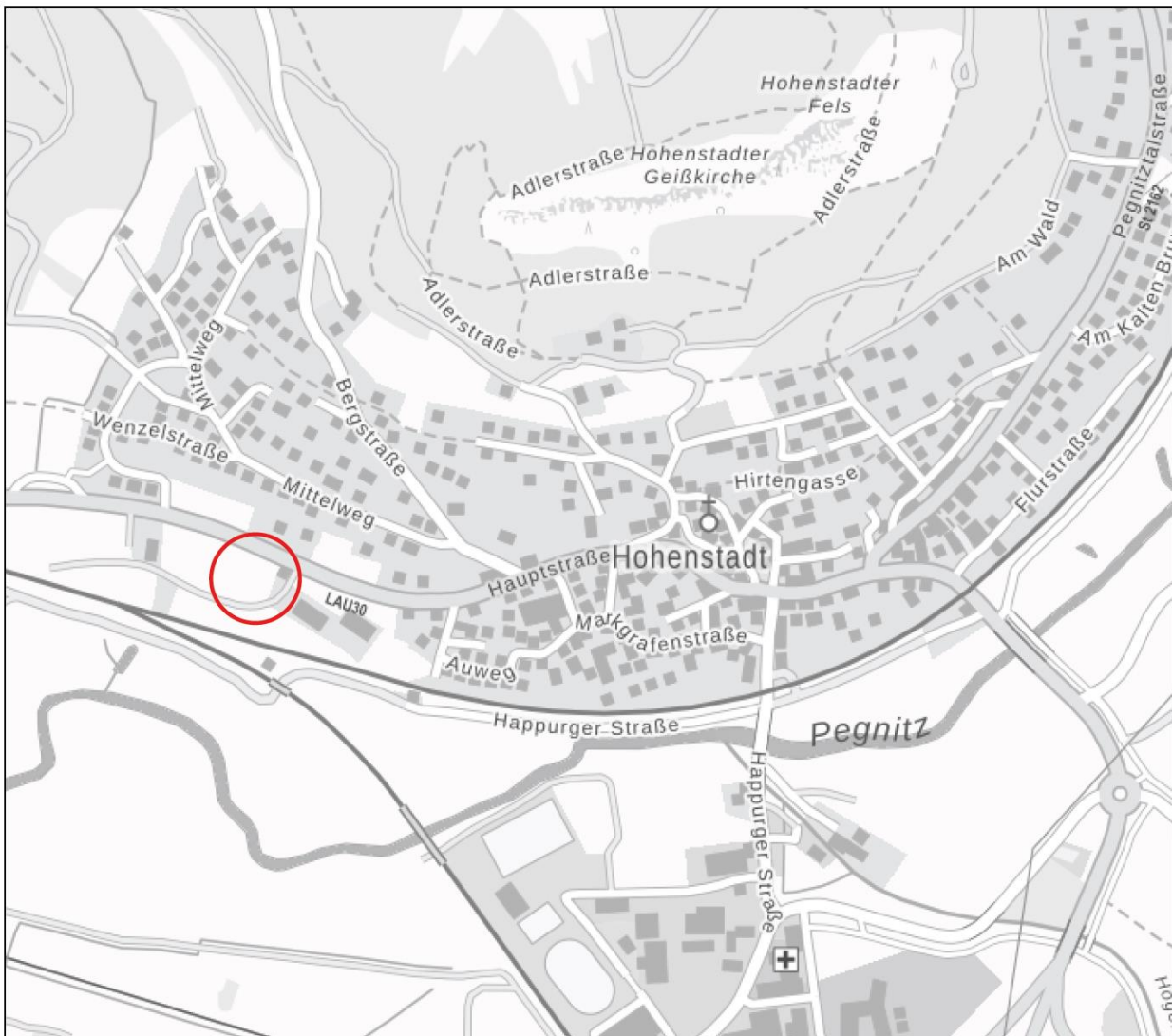
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Hohenstadt“



Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom

06.04.2023



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

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

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Verkehrsflächen	4
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Immissionsschutz	5
4.5 Grünordnung	6
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	7
4.6 Denkmalschutz	10
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FLÄCHENBILANZ	10

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	12
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	12
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	15
4.5	Klima/Luft	16
4.6	Landschaft	17
4.7	Kultur- und Sachgüter	17
4.8	Fläche	17
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	18
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
9.	MONITORING	20
10.	ZUSAMMENFASSUNG	20

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Planung ist erforderlich, um im Gemeindegebiet Möglichkeiten zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

Die bestehenden Gewerbegebiete im Pegnitztal und im Högebachtal sind bereits weitgehend bebaut. Für örtliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe werden weiterhin Bauflächen benötigt.

Aktuell liegt der Gemeinde Pommelsbrunn eine dringende Anfrage eines Schreinereibetriebes aus der Region vor, der am bestehenden Standort nicht erweitern kann und deshalb aufgrund hoher Nachfrage nach seinen Dienstleistungen einen neuen Standort sucht. Für diesen Schreinereibetrieb ist die Ausweisung des gegenständlichen Gewerbegebiets erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hohenstadt südlich der Kreisstraße LAU 30. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen von 482/2, 597, 664 und 664/1, Gemarkung Hohenstadt, und hat eine Fläche von ca. 0,45 ha.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, ein kleiner Bereich im Osten wird als Kleingarten genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Hallen, im Norden, nördlich der Kreisstraße, ein Allgemeines Wohngebiet und im Süden als Kleingarten genutzte Flächen sowie die Bahnlinie Nürnberg-Hersbruck. Auch westlich des Geltungsbereiches befinden sich bereits landwirtschaftlich genutzte Gebäude.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist relativ eben und nur sehr leicht nach Süden geneigt.

Der Baugrund besteht aus Tonböden des Lias (Opalinuston), etwas südlich grenzen die Talfüllungen in der Aue des Pegnitztals an. Der Untergrund ist gering versickerungsfähig.

Die Flächen sind überwiegend intensiv als Acker genutzt, naturnahe Flächen sind nicht vorhanden. Der östliche Teil wurde als Kleingarten genutzt, hier befindet sich auch ein kleiner Schuppen.

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Westlich des Flurwegs, der als Zufahrt genutzt werden soll, befindet sich ein wegbegleitender Entwässerungsgraben, der Hang- und Oberflächenwasser vom Baugebiet nördlich Richtung Pegnitz abführt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

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

Das Naturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nrn. 11, 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.

Regionalplan

Die Gemeinde Pommelsbrunn ist Kleinzentrum (Grundzentrum) im allgemeinen ländlichen Raum gemäß Regionalplan der Region Nürnberg. Sie ist deshalb grundsätzlich für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geeignet.

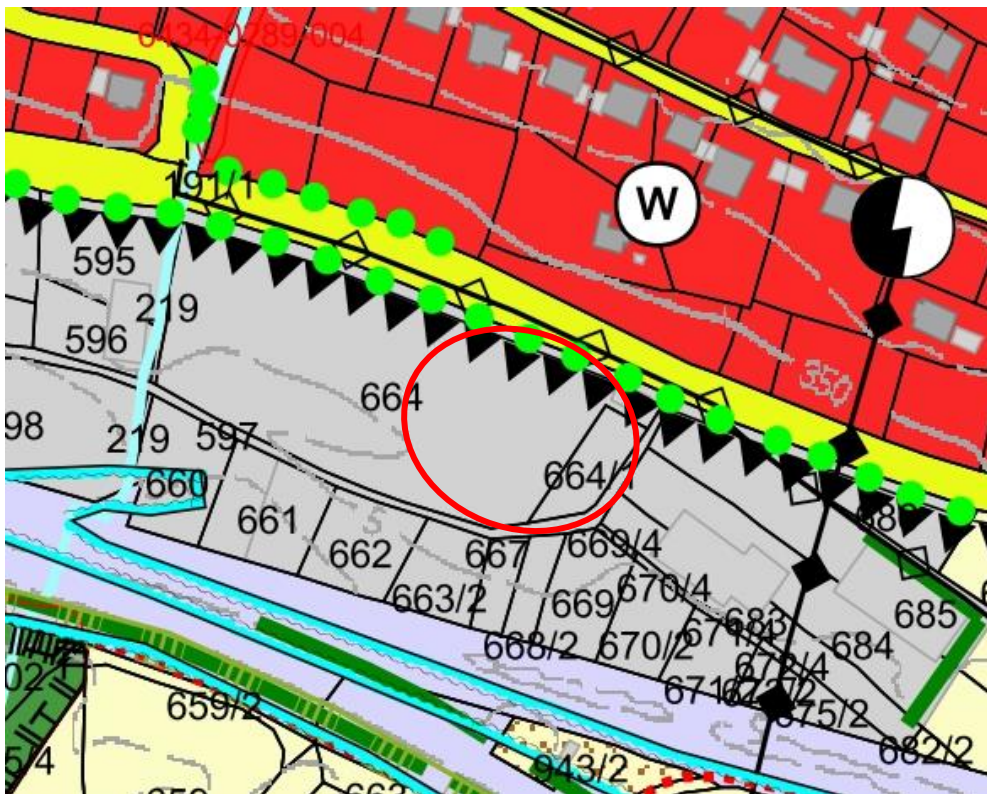
Laut Regionalplan soll insbesondere im Mittelbereich Hersbruck auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur hingewirkt werden.

Die gegenständliche Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplans wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorgesehen.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich, insbesondere aufgrund des nördlich liegenden Allgemeinen Wohngebiets. Die Emissionskontingente werden in einem Schallgutachten erarbeitet und zum Entwurf im Plan ergänzt.

Die Baufläche umfasst derzeit nur einen Teil des mittelfristig geplanten und bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes. Die Gemeinde Pommelsbrunn möchte das Gebiet bedarfsgerecht entwickeln und deshalb nur den Bereich als Baugebiet ausweisen, für den bereits konkretes Bauinteresse besteht. Das Gewerbegebiet wird sich deshalb mittelfristig nach Westen fortsetzen, entsprechend der Abgrenzung im Flächennutzungsplan. Um sich künftige Entwicklungen nicht zu verbauen hat die Gemeinde Pommelsbrunn deshalb eine Entwurfsskizze für die Entwicklung und Erschließung der gesamten Gewerbegebietsfläche erstellen lassen. In diesem Zusammenhang ist eine Verlängerung der Zufahrt nach Westen mit Wendeanlage für einen Sattelzug vorgesehen. Die hierfür benötigten Flächen werden deshalb bei der gegenständlichen Planung freigehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, eine Grundflächenzahl und Höhenfestsetzungen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bau-

grenzen abgegrenzt und ermöglichen den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit. Die Grundflächenzahl von 0,8 ist aufgrund des Nutzungszweckes und zur Ermöglichung der gewünschten Verdichtung und flächensparenden Bauweise erforderlich.

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen orientiert sich am Nutzungszweck der Bauflächen. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen (Wandhöhe 7,0 m, Firsthöhe 10,0 m) wird die Einbindung in die Landschaft und die Wirksamkeit der festgesetzten Pflanzgebote gewährleistet.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Einzelgebäude sowohl über 50 m wie auch unter Länge errichtet werden können, ist aufgrund des Grundstückszuschnitts möglich und aufgrund der geplanten baulichen Anlagen erforderlich.

Da die endgültigen Erschließungsanlagen noch nicht errichtet werden (vgl. nachfolgendes Kapitel) ist auf dem Betriebsgrundstück vorübergehend eine Wendemöglichkeit für Sattelzüge erforderlich. Damit soll verhindert werden, dass versehentlich einfahrende Fahrzeuge rückwärts auf die Kreisstraße herausfahren müssen. Die Wendemöglichkeit ist als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, im Plan gekennzeichnet. Sie darf nicht eingezäunt werden und muss jederzeit befahrbar bleiben, um ein Wenden zu ermöglichen. Sobald die vollständige Erschließungsanlage mit einer öffentlichen Wendeanlage weiter westlich errichtet ist, kann die auf dem Betriebsgrundstück freizuhaltende Fläche entfallen und die überbaubare Fläche entsprechend erweitert werden. Die Folgenutzung nach Wegfall der befristeten Festsetzung ist im Planblatt dargestellt.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt östlich des Gewerbegebietes von der Hohenstädter Hauptstraße (Kreisstraße LAU 30) aus im Bereich einer bestehenden Zufahrt zu einer östlich vorhandenen Halle.

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes hat eine Breite von 6,5 m. Dies ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes ausreichend.

Die Straße endet derzeit als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Deshalb sind befristet auf dem westlich angrenzenden Betriebsgelände Flächen für das Wenden eines Sattelzuges freizuhalten. Diese Flächen dürfen nicht eingezäunt werden und müssen jederzeit das Wenden von Fahrzeugen ermöglichen, um ein rückwärtiges Herausfahren auf die Kreisstraße zu vermeiden.

Nach einer weiteren Erweiterung des Gewerbegebietes können die nicht mehr erforderlichen Wendeflächen anderweitig genutzt oder überbaut werden (vgl. Abb.). Im Bebauungsplan ist deshalb eine entsprechende befristete Festsetzung sowie die Festsetzung der Folgenutzung enthalten.



4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind von den östlich vorhandenen Anschlussmöglichkeiten bis in das Gewerbegebiet zu verlängern.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei für das unverschmutzte Oberflächenwasser ein Regenrückhaltebecken westlich des Geltungsbereichs vorgesehen ist. Die konkrete Erschließungsplanung wird umgehend eingeleitet. Südlich der Baufläche befindet sich entlang des Flurwegs, Fl.Nr. 597 ein Entwässerungsgraben, der gegebenenfalls für die Ableitung des Wassers ausgebaut und genutzt werden kann. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird auch die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft und durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt.

4.4 Immissionsschutz

Mit der Nutzung des Gewerbegebietes sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes nur mit Einschränkungen möglich.

Die entsprechenden Einschränkungen werden durch ein Schallgutachten in Form von Emissionskontingenten erarbeitet und sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Vorprüfung der Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der vorliegenden Planungen des

Schreinerbetriebs hat gezeigt, dass durch die vorgesehene Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden Nachbarschaft eingehalten werden können.

Da die Baufläche aber Teil eines größeren Gewerbegebiets wird, ist eine Kontingentierung sinnvoll, damit auch für die künftigen ansiedlungswilligen Betriebe klare Rahmenbedingungen hinsichtlich des Immissionschutzes vorliegen.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Bauantrag nachzuweisen. So können die schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft sicher eingehalten werden.

Die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schallleistungspegeln können u.U. wesentlich höher sein als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte. Hierzu muss bereits im Vorfeld auf eine sorgfältig auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung Rücksicht genommen werden. Folgende Stichpunkte sind hier zu nennen:

- Lärmabschirmung durch Gebäudeanordnung
- Anordnung von „lauten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von Immissionsorten
- Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen nur innerhalb von Gebäuden
- Immissionsortabgewandte Lage von Gebäudeöffnungen
- Lärmabgeschirmte Verkehrsführung und Anordnung von Lkw – Abstellflächen.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote, die Festsetzung heimischer Gehölze sowie insektenfreundliche Außenbeleuchtungen.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden,
- negative Auswirkungen der Versiegelung zu vermeiden,
- durch die Gehölze und Grünflächen auch auf den Baugrundstücken eine Mindestfunktion als Lebensraum zu gewährleisten.

Gemäß Grünordnungsplanung sind außerhalb der Ausgleichsfläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Lineare Gehölzpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

Diese Pflanzungen sind zur Abschirmung der Bauflächen nach Norden hin erforderlich, um die Baufläche zum Allgemeinen Wohngebiet hin einzugrünen.

Ziel sind weitgehend geschlossene, frei wachsende Hecken mit abschirmenden Funktionen. Um eine optimale Einbindung in die umgebende Landschaft zu sichern und die ökologische Funktion der geplanten Hecke optimal auszugestalten, sind ausschließlich

standortheimische Gehölze zulässig. Diese Einschränkung bei der Artenauswahl ist den Bauherren in einem Gewerbegebiet zumutbar. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflege soll abschnittsweise erfolgen.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerereiches 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.

Gestaltung der Freiflächen

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Insbesondere Stellplätze sollten grundsätzlich versickerungsfähig ausgeführt werden.

Nicht überbaubare oder befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten. Dies kann durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen oder durch Entwicklung artenreicher Gras-Kraut-Fluren, die nur gelegentlich gemäht werden, erreicht werden. Hierzu wird die Ansaat geeigneter Saatgutmischungen aus heimischen Arten empfohlen.

Aufgrund des naturnahen Umfelds und der angrenzenden freien Landschaft sind Außenbeleuchtungen ausschließlich in insektenfreundlicher Art und Weise zulässig. Dies betrifft die Art der Leuchtmittel (keine kurzwelligen blauen Lichtanteile), eine möglichst geringe Abstrahlung in die Umgebung sowie gegebenenfalls den Einbau von Bewegungsmeldern und generell eine sparsame Verwendung von Außenbeleuchtungen.

4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue 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:

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote an den Rändern der Baugrundstücke zur Einbindung der Bauflächen,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung insektenfreundliche Beleuchtung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Nutzung durch Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet (Bestandsplan mit Eingriffsbewertung s. Anhang 2).

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Vom Vorhaben sind überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kleingarten mit Schuppen, Feldweg, Straßenbegleitgrün, Vorbelastung durch bestehende Hallen und Kreisstraße, Kategorie I
Boden	tonige Braunerde, intensiv genutzt, geringes Biotopentwicklungspotential, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem bis hohem, nicht vegetationsprägenden Grundwasserflurabstand, bedingt versickerungsfähig, vermutlich drainiert, Kategorie I-II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	relativ freie Lage, aber Vorbelastung durch bestehende Hallen und Kreisstraße, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Teilfläche 2	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Entwässerungsgraben mit sehr schmaler gewässerbegleitender Hochstaudenflur, Belastung durch Feldweg, Acker und nahe Kreisstraße, Kategorie II
Boden	kleinflächiger Auenboden bzw. Gley, hohes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie II
Wasser	geradliniger Entwässerungsgraben, Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Entwässerungsgraben ohne wesentliche landschaftsbildprägende Bedeutung, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Ermittlung Eingriffsschwere	Gewerbegebiet, GRZ $\geq 0,35$: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung Ausgleichsfaktor

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund nur einzelner Vermeidungsmaßnahmen und wegen hoher Versiegelung (GRZ 0,8) im oberen Bereich festgesetzt.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

<u>Teilflächen</u>	<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Ausgleichsfaktor</u>	<u>Ausgleichsbedarf</u>
Teilfläche 1	4.418 qm	x 0,5	2.209 qm
Teilfläche 2	130 qm	x 1,0	130 qm
Summe			2.339 qm

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleichsfläche 1 (Fl. Nr. 2005, Gmkg. Hohenstadt 1.915 qm)

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen: Pflanzung von 15 Obstbäumen als Hochstamm, Extensivierung der Grünlandnutzung

Pflege: Grünlandmahd durch ein- bis zweimaligen Schnitt pro Jahr (ab 01.07.) mit Abtransport von Mähgut, ohne Düngung und Pflanzenschutz (Ausnahme Obstbäume in den ersten 5 Jahren). Alternative: Extensive Schafbeweidung

Ausgleichsfläche 2 (Fl. Nr. 1883, Gmkg. Hohenstadt 424 qm)

Entwicklungsziel: artenreiche Gras-Kraut-Flur

Maßnahmen: Einstellung der regelmäßigen Grünlandnutzung

Pflege: Mahd alle zwei Jahre ab 15.08. (50 % der Fläche jährlich wechselnd)

Damit ist der Ausgleichsbedarf abgedeckt.

4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und in dessen Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auch Baudenkmäler, gegenüber denen das Vorhaben eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung ausüben würde, sind nicht vorhanden.

5. Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	
Gewerbegebiet	4.209 qm
Verkehrsflächen	332 qm
Summe	4.541 qm

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) (§ 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 Gemeinde Pommelsbrunn plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die zulässigen Schallimmissionen sind durch Emissionskontingente eingeschränkt.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Erschließung des Gewerbegebietes durch Nutzung einer bestehenden Zufahrt ist die aus Sicht der Umwelt günstigste Erschließungsalternative. Hierzu gibt es keine sinnvolle Alternative.

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 Biotopverbund etc.).

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), 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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Landschaftsplan).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden 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:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz und die DIN 18005 bzw. TA Lärm wurden durch Einschränkung der zulässigen Emissionen berücksichtigt. Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Aus-

gleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Entwässerung im Trennsystem berücksichtigt.

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 Feiernaherholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Nördlich der Kreisstraße grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat eingeschränkt Funktionen für die Naherholung. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich im Außenbereich geduldete private Kleingärten, die der Allgemeinheit nicht zugänglich sind. Vorbelastungen sind die Kreisstraße. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Der Betrieb des Gewerbegebiets verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Aus diesem Grund sind die zulässigen Schallimmissionen im Gewerbegebiet eingeschränkt. Damit ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Mit der Bebauung des Gewerbegebietes gehen siedlungsnaher und straßennahe Freiflächen verloren.

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass weiter reichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben durch die gewerbliche Nutzung verringert werden.

**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

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend intensiv als Acker genutzt. Im östlichen Teil befindet sich ein kleiner Kraut- und Gemüsegarten mit einem Nebengebäude. Parallel zur bestehenden Zufahrt verläuft ein geradlinig ausgebauter Entwässerungsgraben mit nur sehr schmaler Ufervegetation.

Der Geltungsbereich hat überwiegend geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt, nur der Wegseitengraben stellt einen etwas höherwertigeren Lebensraum dar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,4 ha Ackerflächen und wenige Meter eines begradigten Entwässerungsgrabens verloren.

Für den Bebauungsplan wurde eine **artenschutzrechtliche Abschätzung** durchgeführt.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seines Zustands nicht als Habitat für geschützte Arten geeignet. Mit seltenen Arten ist aufgrund der Nähe zu bestehenden Hallen und der Kreisstraße nicht zu rechnen. Auch der Entwässerungsgraben stellt aufgrund seines Zustands und der Lage kein Habitat für streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten dar.

**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

Im Geltungsbereich liegen intensiv als Acker genutzte Böden aus Opalinuston. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als gering einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Böden von ca. 0,4 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Tonschichten im Untergrund geprägt. Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des tiefer liegenden Grundwassers. Wasserschutzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,4 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Maßnahmen zur getrennten Abführung unbelasteten Oberflächenwassers.

**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

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Industriegebiete sind keine erheblichen Auswirkungen durch Luftbelastungen auf die westlich vorhandene Wohnnutzung zu erwarten.

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind Pflanzgebote nach Norden vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

**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

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen und durch bestehende Hallen und die Kreisstraße sowie die Bahnlinie vorbelastet. Bedingt durch die Lage am Rand der Pegnitztaue mit hoher Fernwirksamkeit besteht jedoch entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen.

Als Vermeidungsmaßnahme werden in den Randbereichen der Baufläche nach Norden Pflanzungen von Gehölzen zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Höhenfestsetzung enthalten.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es liegen keine verfügbaren Innenentwicklungspotenziale oder andere verfügbare Freiflächen innerhalb von Gewerbegebieten vor. Die Gewerbegebiete in der Gemeinde Pommelsbrunn sind praktisch vollständig bebaut.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich um ca. 0,5 ha. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine dichte Bebauung mit hoher Grundflächenzahl vorgesehen.

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

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden. Die Aue der Pegnitz mit ihrem Überschwemmungsgebiet liegt deutlich südlich der Fläche und südlich der Bahnlinie.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind ausgeschlossen. 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 Gemeinde gesichert. Zur Rückhaltung von Oberflächenwässern ist ein Regenrückhaltebecken westlich vorgesehen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist festgesetzt.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB
Durch die Planung werden ca. 0,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen
Der Landschaftsplan der Gemeinde Pommelsbrunn stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Zielaussagen dar.

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 die bestehenden Zufahrten 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

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung aufgrund der Art des Vorhabens und den Abständen zu schutzwürdigen Immissionsorten keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen falls erforderlich auf der Ebene der Baugenehmigung entsprechende Auflagen und Vorgaben.

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

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. Die entsprechenden Risiken auch hinsichtlich möglicher Katastrophen werden durch anlagenspezifische Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung minimiert. Diese sind durch die einschlägigen technischen Vorschriften und Brandschutzvorschriften geregelt.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Industriegebiet und des Steinbruchs wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den bestehenden Lärmemissionen die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

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

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4.5 des Teils A der Begründung. Es sind etwa 0,2 ha Ausgleichsfläche erforderlich und verbindlich festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

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 Flächen zur Wasserrückhaltung durch stichprobenartige Begehung nach Starkregenereignissen vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Nach Umsetzung des Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit, auf das Schutzgut Boden und Landschaft sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Die Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert bzw. wirksam ausgeglichen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Anhang 1

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

c) Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum</i>	Berg-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Anhang 2

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)



Legende



Geltungsbereich

Bestand

-  Acker
-  Kleingarten (Private Grünfläche)
-  Graben
-  Bebaute Fläche (Schuppen)
-  Feldweg
-  Straßenbegleitgrün

Eingriffsbewertung

-  Teilfläche 1:
Eingriffsfläche Kategorie I
(4.418 qm)
-  Teilfläche 2:
Eingriffsfläche Kategorie II
(130 qm)



Gemeinde Pommelsbrunn

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Hohenstadt"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 06.04.2023 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



PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Pommelsbrunn erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)
 Höhen in m ü. NN
 zu entfernende Bebauung

Externe Ausgleichsfläche 1

Fl.Nr. 2005, Gmkg. Hohenstadt; 1.915 qm (TF)



Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)

- Entwicklungsziel:** Extensiv genutzte Streuobstwiese
Maßnahmen:
 - Pflanzung von 15 Obstbäumen als Hochstamm
 - Extensive Pflege des Grünlands durch 1-2-maligen Schnitt pro Jahr (ab Anfang Juli) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)
 - Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
 1.2 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m ²]	Tag (L _{eq,tag})	Nacht (L _{eq,nachts})	
GEE	Wird ergänzt			

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8
 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,0 m, die max. 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 Fertigfußboden Erdgeschoß darf maximal 30 cm über der Höhe der Erschließungsstraße sein. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Es gilt eine offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.
 3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 4.1 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Ausgleichsfläche 1 (Fl. Nr. 2005, Gmkg. Hohenstadt, 1.915 qm (TF))
 Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Streuobstwiese
 Maßnahmen:
 - Pflanzung von 15 Obstbäumen als Hochstamm
 - Extensive Pflege des Grünlands durch 1-2-maligen Schnitt pro Jahr (ab Anfang Juli) mit Abtransport Mahdgut (oder extensive Schafbeweidung)
 - Düngung und Pflanzenschutz sind für die zu pflanzenden Obstbäume in den ersten fünf Jahren zulässig, darüber und danach ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten

- Ausgleichsfläche 2 (Fl. Nr. 1883, Gmkg. Hohenstadt, 424 qm (TF))
 Entwicklungsziel: Gras-Kraut-Flur
 Maßnahmen:
 - Mahd alle 2 Jahre ab 15.08. (50% der Fläche jährlich wechselnd)
- Versiegelung/Freiflächengestaltung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Nicht befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten.
 - Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebote Baum-/Strauchhecken
 Im Bereich der Begrünungsbindung sind mind. 5 m breite Grundstücksflächen als freiwachsende Hecken mit heimischen Bäumen und Sträuern gem. Artenliste in der Begrünung zu bepflanzen (Baumanteil mind. 10 %).
 - Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.

- Sonstige Festsetzungen**
 5.1 Befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 Sobald das Gewerbegebiet nach Westen erweitert wird, ist die im Planschnitt festgesetzte Folgenutzung zulässig.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
 1. Dachform Hauptgebäude: Satteldach (SD)
 Dachdeckung mit grundwasserschädlichen Materialien (z.B. Kupfer, Blei) sind unzulässig.
 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mind. 20% mit Fotovoltaikanlagen auszustatten.
 2. Dachneigung Hauptgebäude: 10 – 20 Grad
 3. Einfriedung und Geländeanpassung
 Einfriedungen sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m. Geländeanpassungen und Auffüllungen sind zulässig, allerdings nur zum Ausgleich der Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Gelände und der künftigen Erschließungsstraße bzw. dem rückwärtigen Geländeanschluss.

- Hinweise**
 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 2. Denkmalpflege
 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
 3. Auf zufließendes Hangwasser wird hingewiesen.

Externe Ausgleichsfläche 2

Fl.Nr. 1883, Gmkg. Hohenstadt; 424 qm (TF)



Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)

- Entwicklungsziel:** Gras-Kraut-Flur
Maßnahmen:
 - Mahd alle 2 Jahre ab 15.08. (50% der Fläche jährlich wechselnd)

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Pommelsbrunn, den

Jörg Fritsch
 Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt

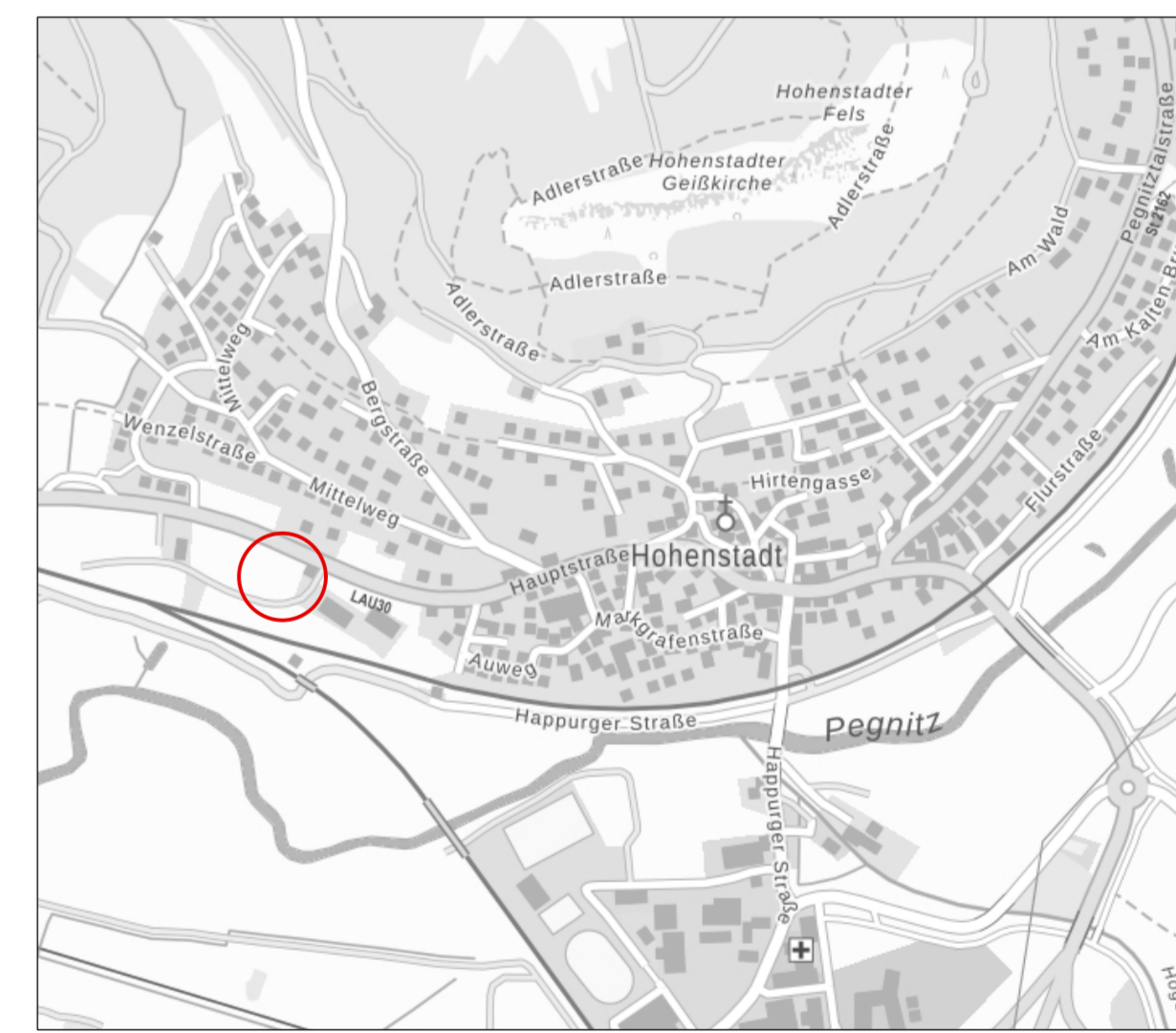
(Siegel) Gemeinde Pommelsbrunn, den

Jörg Fritsch
 Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Pommelsbrunn, den

Jörg Fritsch
 Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

**Gemeinde Pommelsbrunn
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 "Gewerbegebiet Hohenstadt"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao

datum: 06.04.2023 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

