

---

# Gemeinde Pommelsbrunn

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

## „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“



---

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom

09.11.2023



© 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



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>2</b>
<b>4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Verkehrsflächen	4
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Immissionsschutz	6
4.5 Grünordnung	7
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	8
4.6 Denkmalschutz	11
<b>5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>12</b>
1.1	Anlass und Aufgabe	12
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	12
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12
<b>2.</b>	<b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>12</b>
2.1	Untersuchungsraum	12
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	12
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>14</b>
4.1	Mensch	14
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	15
4.3	Boden	16
4.4	Wasser	16
4.5	Klima/Luft	17
4.6	Landschaft	18
4.7	Kultur- und Sachgüter	18
4.8	Fläche	19
4.9	Wechselwirkungen	19
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	19
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>MONITORING</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>21</b>

## **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.

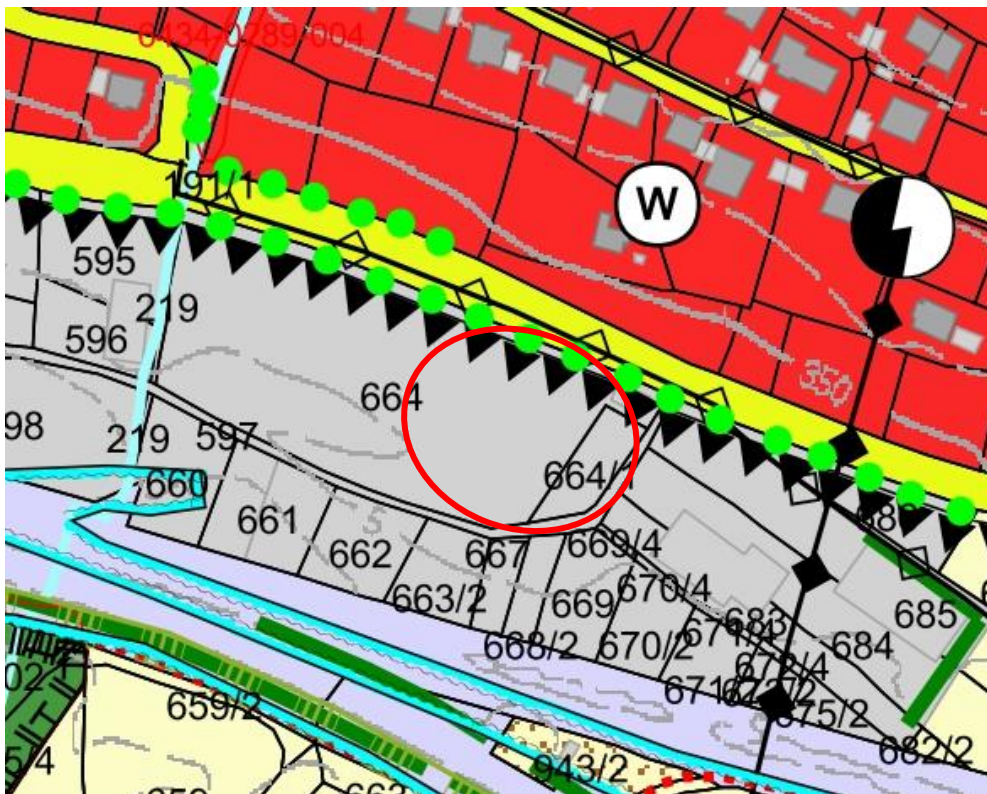
Laut Regionalplan soll insbesondere im Mittelbereich Hersbruck auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur hingewirkt werden.

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 des Gewerbegebietes ist im Trennsystem geplant, d.h. nur die anfallenden Schmutzwässer werden in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das geplante Gewerbegebiet ist im derzeit gültigen Generalentwässerungsplan(GEP) der Gemeinde Pommelsbrunn nicht enthalten. Der Betrieb, der sich im geplanten Gewerbegebiet ansiedeln will, hat ca. 10 Angestellte. Diese benutzen dort im Wesentlichen nur die WC-Einrichtungen, ein Duschen ist eigentlich unüblich; zumal sich im Durchschnitt immer ca. die Hälfte der Angestellten auf Montage an anderen Orten aufhält. Eine Einleitung von nennenswerten Abwässern aus dem geplanten Betrieb, z.B. wasserintensive Maschinen, erfolgt nicht. Es kann für den geplanten Betrieb somit von einem ganz normalen häuslichen Schmutzwasseranfall ausgegangen werden.

In den Berechnungen des derzeit gültigen GEP sind für den Prognose-Zustand und den Soll-Zustand für den Einzugsbereich des maßgebenden Regenüberlaufbeckens "RÜB2 Hohenstadt" für den Bereich Hohenstadt (Mischgebiet und Trenngebiet) Einwohnergleichwerte in Höhe von 1.459 EGW berücksichtigt. Für den Ist-Zustand sind hier nur 1.440 EGW berücksichtigt. Insofern ist hier noch ausreichend Spielraum für ca.

10 Angestellten, welche bei Auswertung nach DIN 4261 mit Faktor 0,3 zu berücksichtigen sind, also nur ca. 3 EGW entsprechen.

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist entweder eine Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen oder eine Ableitung über einen bestehenden Entwässerungsgraben in den mehr als leistungsfähigen Vorfluter, die Pegnitz. Ob hier u.U. Retentionsbereiche auf dem Grundstück entsprechend vorzuhalten sind für eine gedroselte Ableitung über den Entwässerungsgraben, ist im Rahmen der Baugenehmigung vom sich ansiedelnden Betrieb zu klären.

Hieraus ergibt sich, dass durch das Bebauungsplan-Gebiet nur häusliches Schmutzwasser von 3 Einwohnergleichwerten in die die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden darf. Hierfür bestehen noch ausreichend Reserven. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation darf nicht erfolgen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären. Damit kann aus Sicht der Gemeinde davon ausgegangen werden, dass die hydraulischen und reinigungsrelevanten Kapazitäten der gemeindlichen Abwasseranlage ausreichend dimensioniert sind und auf aktualisierte Nachweise der Mischwasserentlastungsanlagen verzichtet werden kann.

#### **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 wurden durch ein Schallgutachten in Form von Emissionskontingenten erarbeitet und sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro Scheuerlein vom 02.11.2023 befindet sich im Anhang.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Um die zukünftig geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen über die gesamte Fl. Nr. 664 und Fl. Nr. 664/1 zu berücksichtigen, wurde eine überschlägige Kontingentierung der gesamten Fläche vorgenommen. Damit wird sichergestellt, dass genügend Lärmkontingent für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung steht.

Für die geplante Schreinerei wurde bereits eine schalltechnische Berechnung mit bislang geplanten Betriebsumfang durchgeführt- Mit dem geplanten Betriebsumfang werden an den maßgeblichen immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerten um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Damit wird das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm unterschritten und es bleibt ein Lärmkontingent für eventuelle spätere Erweiterungen der Schreinerei. Das Gutachten muss für die Bauantragsstellung inhaltlich um die Festlegungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ ergänzt werden.

Für allgemeine Wohngebiet (WA) gelten Richtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für die kontingentierende Fläche wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die abgestrahlt werden darf (Planwerte), um die Anforderung der TA-Lärm zu erfüllen sowie um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.

Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die nördlich gelegenen Wohnnutzungen (WA). Nach Durchführung der überschlägigen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass durch den Betrieb des Fahrsicherheitszentrums die zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung tags eingehalten werden.

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 Schalleistungspegeln 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
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

<b>Teilfläche 2</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
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
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie II</b> 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
<b>Summe</b>			<b>2.339 qm</b>

**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: Laubwald / Waldmantel

Maßnahmen: Initialpflanzung gebietseigner Laubbäume und Sträucher

Pflege: Sukzession zulassen, gelegentlicher Gehölzrückschnitt

Damit ist der Ausgleichsbedarf abgedeckt.

#### 4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind zwar nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aus fachlichen Gründen zu vermuten. Hintergrund ist hier einerseits die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets auf dem Hochufer der Pegnitz; vergleichbare topographische Lagen kennzeichnen viele Bodendenkmäler westlich von Hersbruck. Andererseits befindet sich das Plangebiet in Sichtweise zu einigen markant gelegenen Bodendenkmälern wie dem Hohenstädter Fels (D-5-6434-0105: Abschnittsbefestigung und/oder Brandopferplatz der späten Hallstattzeit) im Nordosten und vor allem der südlich gelegenen Houbirg (D-5-6534-0018: Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Höhensiedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt-, Latene- und römischen Kaiserzeit sowie des Frühmittelalters), in deren Umfeld mit zugehörigen Siedlungen insb. zur Versorgung im Tal zu rechnen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 zwar nach jetzigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter, Bodendenkmale sind jedoch aus fachlichen Gründen zu vermuten. Hintergrund ist hier einerseits die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets auf dem Hochufer der Pegnitz; vergleichbare topographische Lagen kennzeichnen viele Bodendenkmäler westlich von Hersbruck. Andererseits befindet sich das Plangebiet in Sichtweise zu einigen markant gelegenen Bodendenkmälern wie dem Hohenstädter Fels (D-5-6434-0105: Abschnittsbefestigung und/oder Brandopferplatz der späten Hallstattzeit) im Nordosten und vor allem der südlich gelegenen Houbirg (D-5-6534-0018: Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Hörensiedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt-, Latene- und römischen Kaiserzeit sowie des Frühmittelalters), in deren Umfeld mit zugehörigen Siedlungen insb. zur Versorgung im Tal zu rechnen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **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:**

Anhang 1: Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

Anhang 2: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)

Anhang 3: Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Scheuerlein  
vom 02.11.2023

## 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





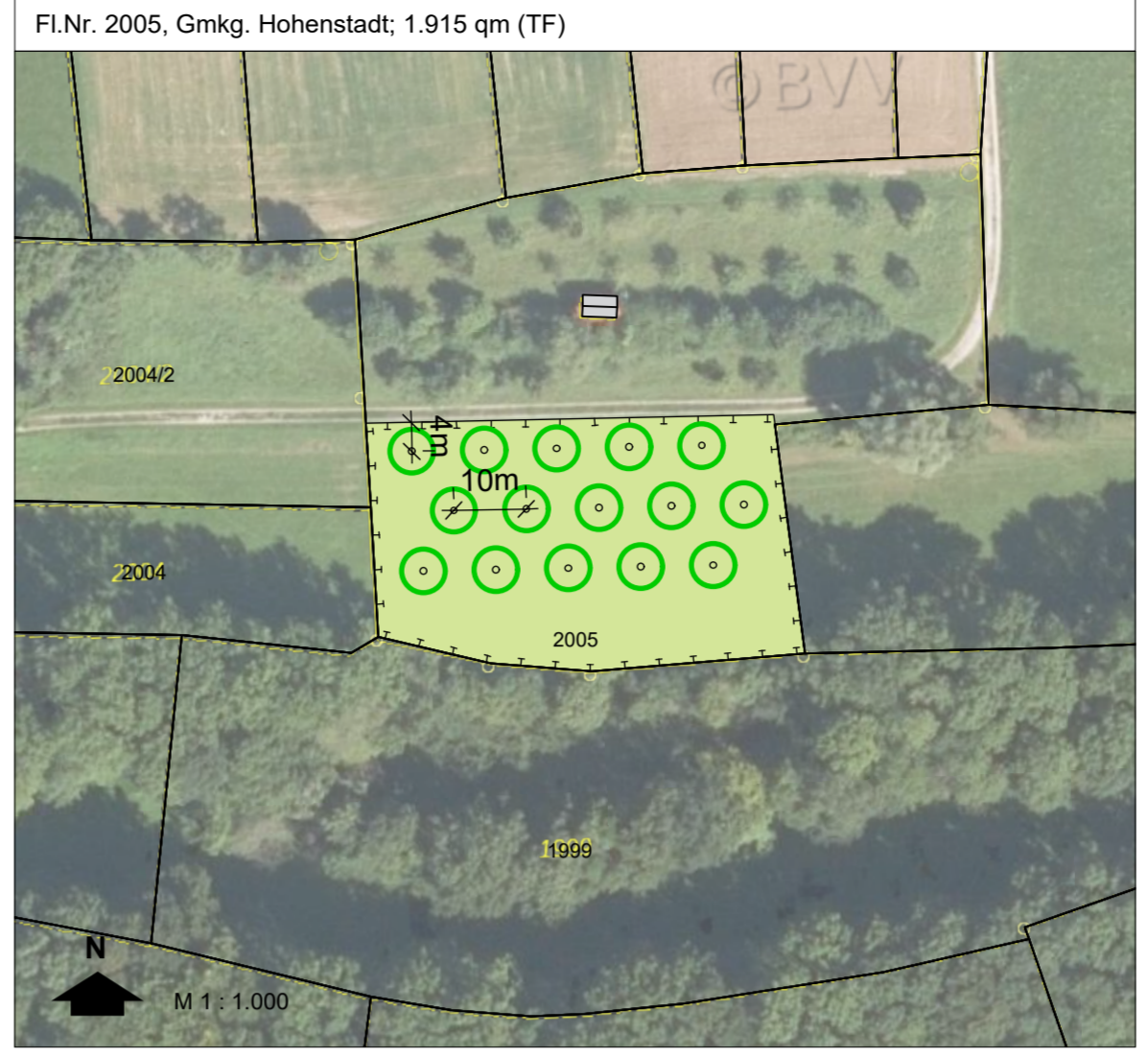
**PRÄAMBEL**  
 Die Gemeinde Pommelsbrunn erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (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

**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 .....

.....  
 Armin Haushahn  
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Pommelsbrunn, den .....

.....  
 Armin Haushahn  
 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 .....

.....  
 Armin Haushahn  
 Erster Bürgermeister

**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 Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Bezugsgröße in m² (gerundet)	Emissionskontingente dB(A)/m²	
		Tags	Nachts
TF 1	4.209	61	46

Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der TA-Lärm. Es wird lediglich die Pegeländerung aufgrund des Abstandes berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologiedämpfung, die Luftabsorption und das Raumwinkelmaß wurden nicht berücksichtigt. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm von 1998) angegebenen Verfahren. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, September 1997). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

- 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 Gebäuseite.
- 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 Nrn. 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

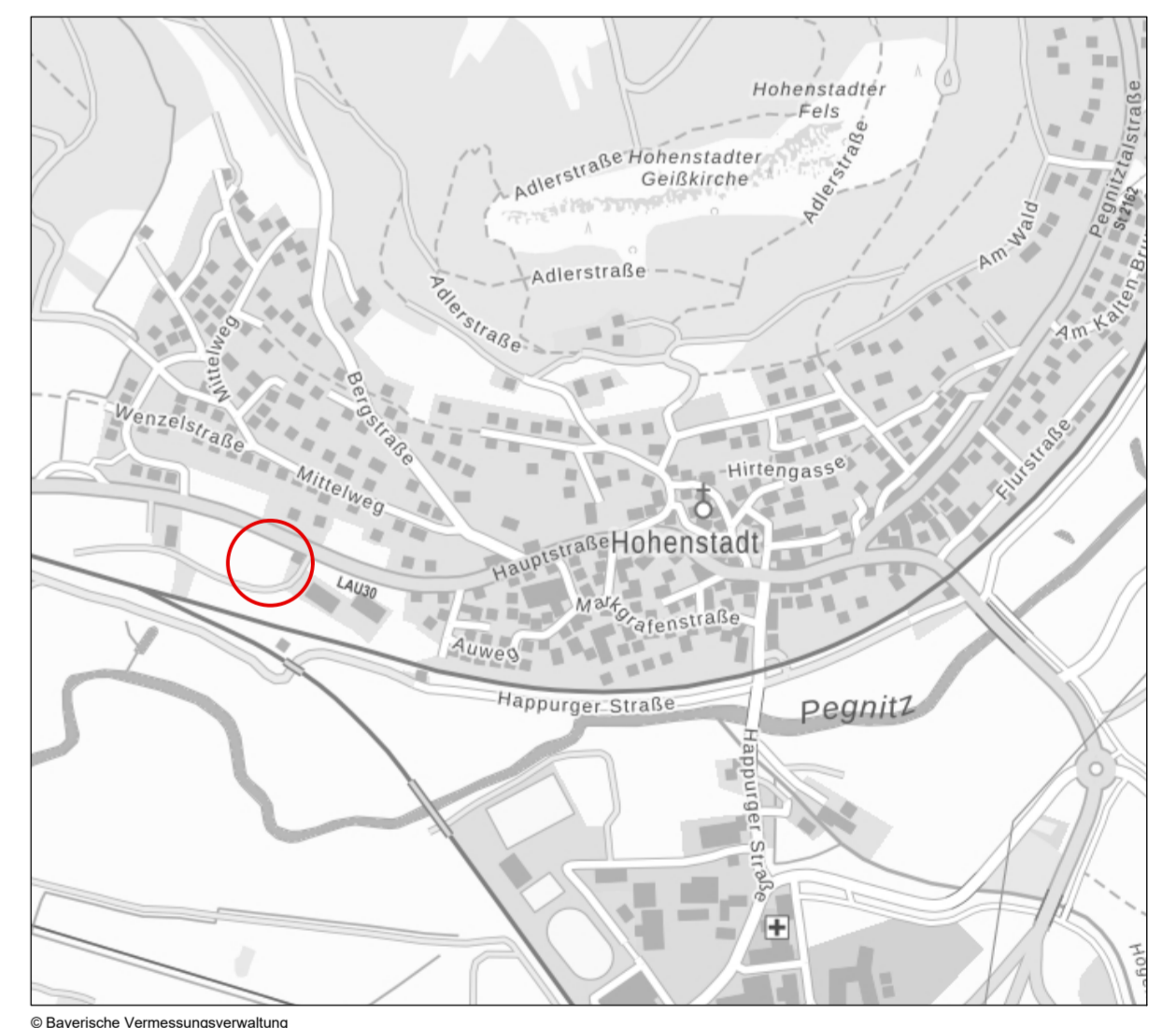
- Ausgleichsfläche 2 (Fl. Nr. 1883, Gmkg. Hohenstadt, 424 qm (TF))  
 Entwicklungsziel: Laubwald / Waldmantel  
 Maßnahmen:  
 - Initialpflanzung gebietseigner Laubbäume und Sträucher  
 - Pflege: Sukzession zulassen, gelegentlicher Gehölzrückschnitt  
 Mahd alle 2 Jahre ab 15.08. (50% der Fläche jährlich 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 Sträuchern gem. Artenliste in der Begründung 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 Geländeanchluss.
- 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
 3. 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.  
 4. 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: Laubwald / Waldmantel  
 Maßnahmen:  
 - Initialpflanzung gebietseigner Laubbäume und Sträucher  
 - Pflege: Sukzession zulassen, gelegentlicher Gehölzrückschnitt

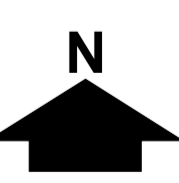


Entwurf

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

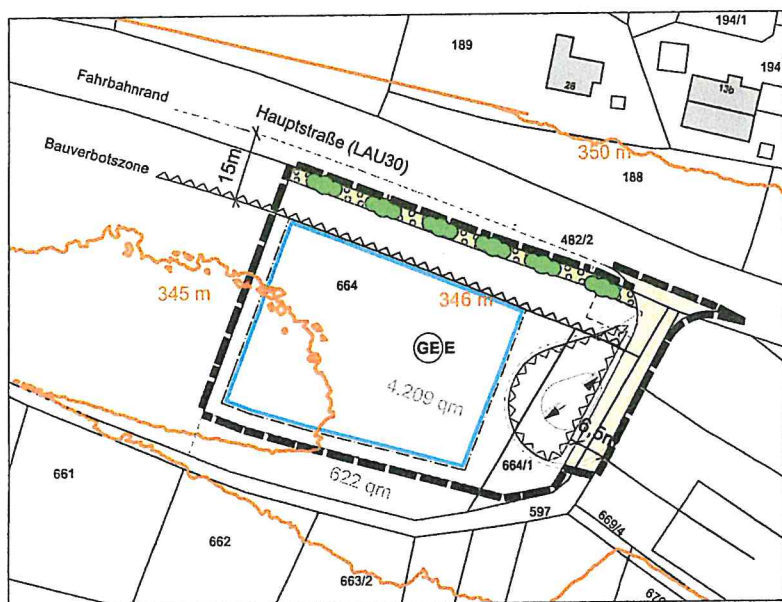
maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao  
 datum: 09.11.2023 ergänzt:

**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





**Schalltechnische Untersuchung**  
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ – Schreinerei Pickelmann**



**Auftraggeber:**

**Schreinerei Pickelmann**  
**Ottensooser Str. 50 C**  
**91239 Henfenfeld**

**Bearbeiter:**

**IBS-Scheuerlein**  
**Ingenieurbüro Scheuerlein - Energieberatung, Arbeitssicherheit, Immissionschutz**  
**Dipl. Ing. (FH) Wilhelm Scheuerlein**  
**Schupf 79**  
**91230 Happurg**  
**Telefon: +4915120796735**

## Inhaltsverzeichnis

1	Auftraggeber und Zweck der Stellungnahme .....	3
1.1	Auftraggeber .....	3
1.2	Aufgabenstellung .....	3
2	Unterlagen .....	3
2.1	Projektbezogene Unterlagen .....	3
3	Beurteilungsgrundlagen .....	4
3.1	Orientierungswerte der DIN 18005 .....	4
3.2	Immissionsrichtwerte der TA-Lärm .....	4
3.3	Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit .....	5
4	Geräuschkontingentierung .....	5
4.1	Allgemeinverständliche Kurzfassung der Kontingentierung .....	6
4.2	Berücksichtigung der Vorbelastung .....	6
4.3	Festlegung der für die Kontingente maßgeblichen Immissionsorte .....	7
4.4	Ergebnisse der Kontingentierung .....	8
5	Vorschlag zu den Festsetzungen im Bebauungsplan .....	9
6	Zusammenfassung .....	10
7	Anlagen .....	11

## **1 Auftraggeber und Zweck der Stellungnahme**

### **1.1 Auftraggeber**

Schreinerei Pickelmann  
Ottensooser Str. 50 C  
91239 Henfenfeld

### **1.2 Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Pommelsbrunn plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hohenstadt“. Damit werden in einem ersten Schritt die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Schreinerei geschaffen werden. In der Zukunft soll das Gewerbegebiet noch nach Westen erweitert werden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung soll für das Bebauungsplangebiet ein Geräuschkontingent bestimmt werden, um zukünftig die Einhaltung der zulässigen Pegelwerte an der angrenzenden maßgebenden Bebauung (hier: Allgemeines Wohngebiet) sicherzustellen.

Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 stellt eine Möglichkeit dar, bereits in der Bauleitplanung die Entwicklung eines Gebietes unter Lärmgesichtspunkten zu steuern. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unter Berücksichtigung aller einwirkenden Anlagen kann dadurch sichergestellt werden. Die Festsetzung geschieht dabei für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes. Die Geräuschkontingente stellen somit eine „Hilfsgröße“ dar, mit der der maximal zulässige Pegel an der schutzbedürftigen Bebauung ermittelt werden kann. Eine Vorbelastung ist im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die nördlich gelegenen Wohnnutzungen (WA).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kann nur die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontingentiert werden. Eine eventuelle Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen über die gesamte Fl. Nr. 644 soll darüber hinaus überschlägig betrachtet werden. Die Ergebnisse sind in Form von Lärmkarten dargestellt. Es wurden keine Einzelpunkte berechnet.

## **2 Unterlagen**

### **2.1 Projektbezogene Unterlagen**

- Entwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“, Planer: Team 4, Planungsstand vom 06.04.2023
- Digitales Geländemodell, DGM 1, Download vom 27.10.2023

### **2.2 Gesetze, Normen und Regelwerke**

Die Untersuchung wurde unter Anwendung folgender Normen, Regelwerke und Literatur erstellt:

- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503)
- DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Juli 2023
- DIN 18005 Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau, Juli 2023
- DIN 45691 – Geräuschkontingentierung, Dezember 2006

- DIN ISO 9613-2 - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999

### 3. Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der schalltechnischen Situation erfolgt in der Regel im Bebauungsplanverfahren anhand der DIN 18005 mit den darin genannten Orientierungswerten. Zusätzlich werden im vorliegenden Fall die Richtwerte der TA-Lärm herangezogen, die üblicherweise für Anlagen im Sinne des BImSchG Anwendung finden.

- Die DIN 18005 wird in der Regel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens angewendet, die darin genannten Orientierungswerte gelten für alle Lärmarten.
- Die TA-Lärm gilt für Anlagen im Sinne des BImSchG. Dies betrifft die Immissionen von den einzelnen, künftigen und vorhandenen Gewerbebetrieben.

Bei beiden Regelwerken stimmen die Richt- bzw. Orientierungswerte weitestgehend überein. Abweichungen gibt es im Beurteilungsverfahren, so kennt die DIN 18005 z.B. keine Ruhezeiten und keine "lauteste Nachtstunde". Bei der TA-Lärm handelt es sich um die strengere Richtlinie.

#### 3.1 Orientierungswerte der DIN 18005

Die Beurteilung in Bebauungsplanverfahren erfolgt mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005.

Gebietsnutzung	Orientierungswert in dB(A)	
	Tags ( 6 – 22 Uhr)	Nachts (22 – 6 Uhr)*
Gewerbe- und Mischgebiete (GE/MK)	65	55/50
Dorf- und Mischgebiete (MD/MI)	60	50/45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45/40
Reine Wohngebiete	50	40/35
Sondergebiete (SO)	45 - 65	35 - 65

Tabelle 1 – Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug)

\*) Der jeweils niedrigere Nachtwert gilt für Industrie – und Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm

Nach der DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Freizeitlärm etc.) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und beurteilt werden. Diese Betrachtungsweise wird mit der verschiedenartigen Geräuschzusammensetzung und der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zur jeweiligen Lärmquelle begründet. Die Orientierungswerte sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten werden, sind jedoch mit anderen Belangen abzuwägen.

#### 3.2 Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Zur Beurteilung der Schallimmissionen von Gewerbebetrieben werden die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) herangezogen.

Folgende Immissionsrichtwerte sollen während des regulären Betriebes nicht überschritten werden:



Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tags (6 bis 22 Uhr)	Lauteste Nachstunde
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Kern-, Misch-, Dorfgebiete	60	45
d) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
e) Reine Wohngebiete	50	35
f) Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Tabelle 2 – Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, außerhalb von Gebäuden

Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Tagrichtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Innerhalb von Ruhezeiten (werktags 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr, sonntags 6 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr) ist für die Gebietskategorien d) bis f) ein Zuschlag von 6 dB(A) zum Mittelungspegel in der entsprechenden Teilzeit anzusetzen. Für die Nachtzeit ist die lauteste Stunde zwischen 22 und 6 Uhr maßgeblich

Die Richtwerte gelten für alle Anlagen/Gewerbebetriebe gemeinsam, d.h. die Vorbelastung durch die ansässigen Betriebe muss berücksichtigt werden. Nach Abs. 3.2.1 der TA-Lärm gilt als Irrelevanz-Kriterium für die Berücksichtigung der Vorbelastung eine Unterschreitung des Richtwerts um 6 dB(A) durch den Beurteilungspegel der Anlage.

### 3.3 Gebietseinstufung und Schutzbedürftigkeit

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Die Wohngebäude im nördlichen Bereich liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, Hohenstadt West. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 187/2 ist unbebaut. An dem stärksten betroffenen Rand der Fläche wird in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksfläche ein Immissionsort festgelegt. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit erfolgt auf Grundlage der Angaben des Bebauungsplanes als WA. Der Immissionsort auf dem unbebauten Grundstück wird ebenfalls als WA betrachtet.

## 4 Geräuschkontingentierung

Um einer Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe bereits im Vorfeld vorzubeugen, steht im Bebauungsplanverfahren das Mittel der Geräuschkontingentierung zur Verfügung. Bei der Geräuschkontingentierung werden Pegelwerte (Emissionskontingente) innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt, da aus rechtlichen Gründen eine Festsetzung an der Bebauung, außerhalb des Gebietes, nicht möglich ist. Außerdem muss im Bebauungsplan das zugehörige Rechenverfahren festgeschrieben werden. Die Geräuschkontingente stellen somit eine „Hilfsgröße“ dar, mit der der maximal zulässige Pegel an der schutzbedürftigen Bebauung ermittelt werden kann. „Zur Geräuschkontingentierung in einem der in §§ 4 - 9 BauNVO aufgeführten Gebiete ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich eine Gliederung erforderlich. Sie ist entbehrlich in Sondergebieten (§ 11 Abs. 2 BauNVO) oder wenn mehrere GE- und GI-Gebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)“.

#### 4.1 Allgemeinverständliche Kurzfassung der Kontingentierung

Im Bebauungsplan werden sogenannte Geräuschkontingente festgesetzt, mit der physikalischen Einheit dB(A)/m<sup>2</sup>. Der Wert drückt aus, wie viel Geräusche/Lärm jede Parzelle je Quadratmeter Fläche erzeugen darf. Je größer die Fläche, desto höher die Gesamt-Geräuschmenge.

#### 4.2 Berücksichtigung der Vorbelastung

Gemäß TA-Lärm sind die Richtwerte durch die Immissionen aller auf die schutzbedürftige Bebauung einwirkenden Betriebe gemeinsam einzuhalten. Die TA-Lärm unterscheidet dabei in die „Vorbelastung“, d. h. die Immissionen von bereits vorhandenen Betrieben und in die „Zusatzbelastung“, als den Immissionen, die von der geplanten Anlage ausgehen. **Eine Vorbelastung durch gewerbliche Betriebe im Umfeld der schutzbedürftigen Bebauung ist nicht vorhanden.**

#### Abbildung Kontingentierungsflächen

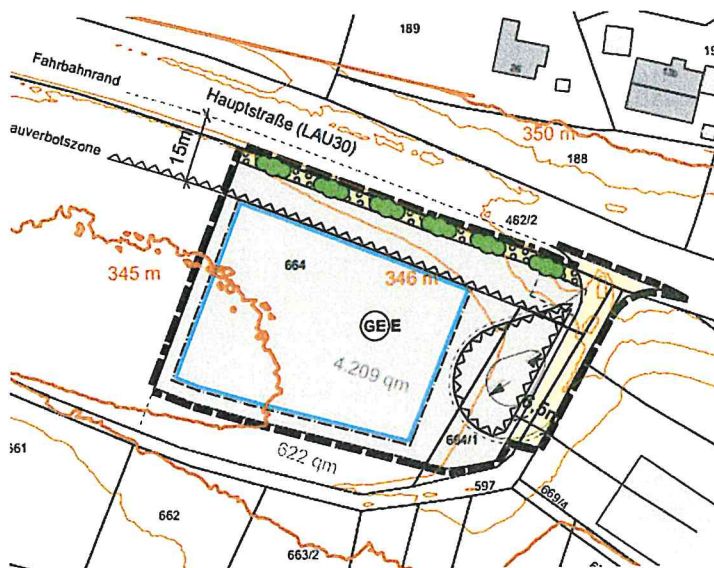
Im vorliegenden Fall werden zwei Fälle unterschieden:

**Kontingentierungsfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenstadt“**

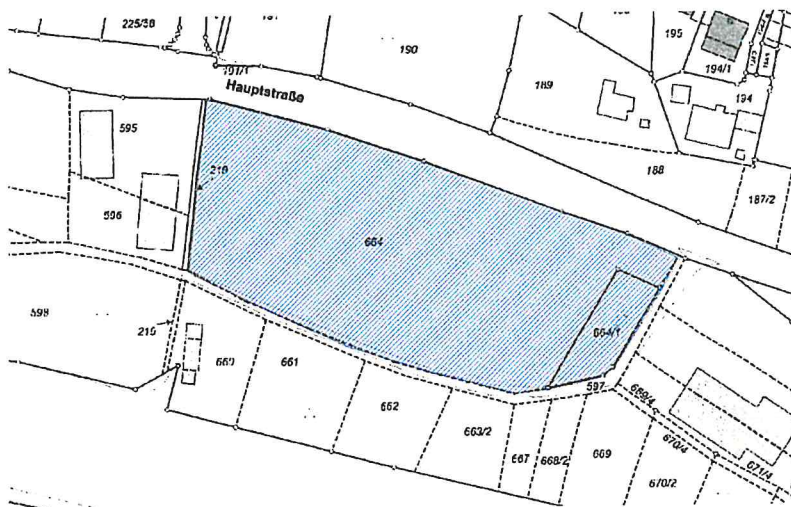
und

**Kontingentierungsfläche für eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes über die gesamte Fläche der Fl. Nr. 664**

**Abbildung Kontingentierungsfläche „Gewerbegebiet Hohenstadt“**



**Abbildung Kontingentierungsfläche spätere Erweiterung über die gesamte Fläche Fl. Nr. 664**



**4.3 Festlegung der für Kontingentierung maßgeblichen Immissionsorte**

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, Hohenstadt West. Ein Immissionsort befindet sich auf einem unbebauten Grundstück mit der Fl.Nr. 187/2. An dem stärksten betroffenen Rand der Fläche wird in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksfläche ein Immissionsort festgelegt. Folgende maßgeblichen Immissionsorte werden für die Kontingentierung festgelegt:

Immissionsort	Fl.Nr.	Gebietstyp	Bemerkung
01	187/1	WA	Unbebautes Grundstück
02	194	WA	Wohngebäude
03	189	WA	Wohngebäude
04	225/58	WA	Wohngebäude

Tabelle 3: für die Kontingentierung festgelegte maßgeblichen Immissionsorte

Es ergeben sich folgende Planwerte für die Kontingentierung:

Immissionsort	Gesamt- immissionswert L <sub>GI</sub>	Planwert L <sub>PL</sub>
	tags/nachts dB(A)	tags/nachts dB(A)
01 – WA	55/40	55/40
02 – WA	55/40	55/40
03 – WA	55/40	55/40
04 – WA	55/40	55/40

Tabelle 4: Planwerte für die Kontingentierung



Zur Erläuterung: der Gesamtimmissionswert  $L_{GI}$  ist der Wert, der in der Summe aus einwirkenden Geräuschen von Betrieben und Anlagen, auch denen außerhalb des Plangebiets, am Immissionsort nicht überschritten werden darf (entspricht also dem Beurteilungspegel am Immissionsort). Die Gesamtimmissionswerte dürfen in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Als Anhalt werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen.

Zur Erläuterung: der Planwert  $L_{PI}$  an einem Immissionsort ist der Wert, den der Beurteilungspegel aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen im Untersuchungsgebiet zusammen an diesem nicht überschreiten darf. Da sich um Umfeld der maßgeblichen Immissionsorte keine weiteren Betriebe und Anlagen befinden entspricht in dem vorliegenden Fall der Planwert dem Gesamtimmissionswert.

Im vorliegenden Fall werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem ersten Schritt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung einer Schreinerei geschaffen. Für die spätere Erweiterung des Gewerbegebietes soll geprüft werden, ob durch den Betrieb der Schreinerei und den damit verbundenen Lärmemissionen nicht schon das gesamte Lärmkontingent ausgeschöpft wird und eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes und eine Ansiedlung weiterer Betriebe ausgeschlossen wäre. Für eine spätere Erweiterung kann die Kontingentierung nur überschlägig berechnet werden, da die späteren Grundstücksflächen noch nicht festgelegt sind. Für die Kontingentierung der gesamten Fläche werden die Grundstücke Fl. Nr. 664 und Fl. Nr. 664/1 angesetzt.

Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten mit dem EDV-Programm Verwendetes Prognoseprogramm: Cadna 2022 MR 2 anhand des Verfahrens der DIN 45691. Bei den Berechnungen wurden nur die Pegeländerungen aufgrund des Abstandes berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologiedämpfung, die Luftabsorption und das Raumwinkelmaß wurden nicht berücksichtigt.

#### 4.4 Ergebnisse der Kontingentierung

Durch die Kontingentierung ergeben sich für die Flächen des Plangebietes folgende Emissionskontingente:

##### Überschlägige Kontingentierung gesamtes Plangebiet Fl. Nr. 664 und Fl. Nr. 664/1

Fläche	Bezugsgröße in m <sup>2</sup> (gerundet)	Emissionskontingente $L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
1	9.528	61	46

Das Plangebiet für die überschlägige Berechnung einer Erweiterung des Gewerbegebietes wurde gemäß DIN 45691 Abs. 4.3 nicht in Teilflächen unterteilt, sondern in seiner Gesamtheit betrachtet.

Mit den angegebenen Kontingenten ergeben sich für die ausgewählten Immissionsorte folgende Pegelwerte. Die Lage der Immissionsorte ist in den Karten 1, 2, 3, und 4 im Anhang dargestellt.



Immissionsort	Immissionsrichtwert	Kontingentierung Teilpegel
	tags/nachts dB(A)	tags/nachts dB(A)
01 – WA	55/40	54,0/39,0
02 – WA	55/40	53,4/38,4
03 – WA	55/40	54,8/39,8
04 – WA	55/40	49,7/34,7

Tabelle 5 - Beurteilungspegel der Immissionen aus dem Plangebiet an ausgewählten Immissionsorten

Durch die Kontingentierung ergeben sich für die Flächen des Plangebietes folgende Emissionskontingente:

#### Kontingentierung der Fläche des Geltungsbereiches des Bauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenstadt“

Fläche	Bezugsgröße in m <sup>2</sup> (gerundet)	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
1	4209	61	46

Das Plangebiet für den Geltungsbereich des Bauungsplanes einer Erweiterung des Gewerbegebietes wurde gemäß DIN 45691 Abs. 4.3 nicht in Teilflächen unterteilt. Es wird nur eine Fläche ausgewiesen.

Mit den angegebenen Kontingenten ergeben sich für die ausgewählten Immissionsorte folgende Pegelwerte. Die Lage der Immissionsorte ist in den Karten 1 und 2 im Anhang dargestellt.

Tabelle 5 - Beurteilungspegel der Immissionen aus dem Plangebiet an ausgewählten Immissionsorten

Immissionsort	Immissionsrichtwert	Kontingentierung Teilpegel
	tags/nachts dB(A)	tags/nachts dB(A)
01 – WA	55/40	52,5/37,5
02 – WA	55/40	51,8/36,8
03 – WA	55/40	53,4/38,4
04 – WA	55/40	42,5/27,5

Tabelle 6 - Beurteilungspegel der Immissionen aus dem Plangebiet an ausgewählten Immissionsorten

#### 4.3 Vorschlag zu den Festsetzungen im Bauungsplan

Im Bauungsplan müssen die Kontingente festgesetzt werden. Die Flächen müssen in der Planzeichnung eindeutig bezeichnet sein. Der Formulierungsvorschlag (in Anlehnung an DIN 45691 Abs. 4.6 und A.2):

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.*

Fläche	Bezugsgröße in m <sup>2</sup> (gerundet)	Emissionskontingente dB(A)/m <sup>2</sup>	
		Tags	Nachts
TF 1	4209	61	46

Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der TA-Lärm. Es wird lediglich die Pegeländerung aufgrund des Abstandes berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologiedämpfung, die Luftabsorption und das Raumwinkelmaß wurden nicht berücksichtigt. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm von 1998) angegebenen Verfahren. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, September 1997). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

## 6 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hohenstadt“ kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

Es ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hohenstadt“ geplant. Um Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen im Vorfeld auszuschließen, wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der TA-Lärm herangezogen.

Um die zukünftig geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen über die gesamte Fl. Nr. 664 und Fl. Nr. 664/1 zu berücksichtigen, wurde eine überschlägige Kontingentierung der gesamten Fläche vorgenommen. Damit wird sichergestellt, dass genügend Lärmkontingent für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung steht.

Für die geplante Schreinerei wurde bereits eine schalltechnische Berechnung mit dem bislang geplanten Betriebsumfang durchgeführt. Mit dem geplanten Betriebsumfang werden an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerten um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Damit wird das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm unterschritten und es bleibt ein Lärmkontingent für eventuelle spätere Erweiterungen der Schreinerei. Das Gutachten muss für die Bauantragsstellung inhaltliche um die Festlegungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ ergänzt werden.

Für allgemeine Wohngebiet (WA) gelten Richtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für die zu kontingentierende Fläche wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die abgestrahlt werden darf (Planwerte), um die Anforderung der TA-Lärm zu erfüllen sowie um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.

Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die nördlich gelegenen Wohnnutzungen (WA). Nach Durchführung der überschlägigen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass durch den Betrieb des Fahrsicherheitszentrums die zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung tags eingehalten werden.

## 7 Anlagen

Die Stellungnahme umfasst 11 Seiten Text und 5 Blatt Anlagen.

Anlage 1: Ergebnistabelle

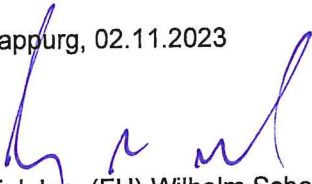
Anlage 2: Karte 1 überschlägige Lärmkontingentierung Erweiterung Gewerbegebiet tags

Anlage 3: Karte 2 überschlägige Lärmkontingentierung Erweiterung Gewerbegebiet nachts

Anlage 4: Karte 3 Lärmkontingentierung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ tags

Anlage 5: Karte 4 Lärmkontingentierung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ nachts

Happurg, 02.11.2023



Dipl. Ing. (FH) Wilhelm Scheuerlein

## Anlage 1

### 1. Berechnungsergebnisse

#### Überschlägige Kontingentierung Erweiterung Gewerbegebiet gesamte Fläche FI. Nr. 664 und FI. Nr. 664/1

Berechnungspunkt		Lr ohne Lärmschutz		dL erf.		Lr mit Lärmschutz	
Bezeichnung	ID	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Immissionsort 01		54.0	39.0	54.0	39.0	0.0	0.0
Immissionsort 02		53.4	38.4	53.4	38.4	0.0	0.0
Immissionsort 03		54.8	39.8	54.8	39.8	0.0	0.0
Immissionsort 04		49.7	34.7	49.7	34.7	0.0	0.0

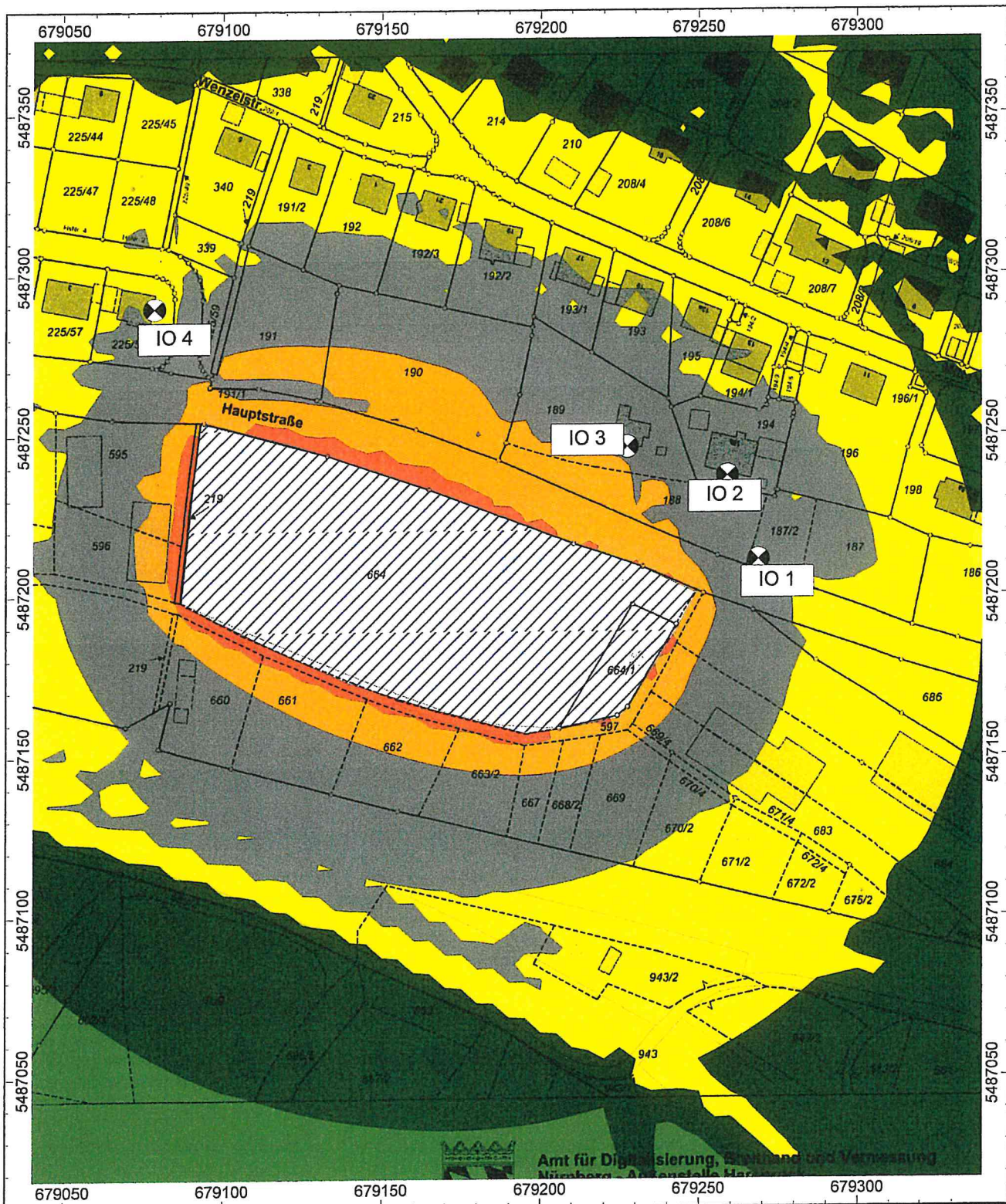
Bezeichnung	Schalleistung Lw			Schalleistung Lw''			Lw / Li			Korrektur			K0
	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
TF 1 - Grundstück gesamt	100.7	100.7	85.7	61.0	61.0	46.0	Lw''	61		0.0	0.0	-15.0	0.0

#### Kontingentierung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“

Berechnungspunkt		Lr ohne Lärmschutz		dL erf.		Lr mit Lärmschutz	
Bezeichnung	ID	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Immissionsort 1		52.5	37.5	52.5	37.5	0.0	0.0
Immissionsort 4		42.5	27.5	42.5	27.5	0.0	0.0
Immissionsort 3		53.4	38.4	53.4	38.4	0.0	0.0
Immissionsort 2		51.8	36.8	51.8	36.8	0.0	0.0

Bezeichnung	Schalleistung Lw			Schalleistung Lw''			Lw / Li			Korrektur			K0
	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
TF 1 – Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan	97.2	97.2	82.2	61.0	61.0	46.0	Lw''	61		0.0	0.0	-15.0	0.0





Beurteilungspegel in dB(A)  
Immissionspunkthöhe: 4 m über Gelände

	> 39.0 dB(A)
	> 40.0 dB(A)
	> 45.0 dB(A)
	> 50.0 dB(A)
	> 55.0 dB(A)
	> 60.0 dB(A)
	> 65.0 dB(A)
	> 70.0 dB(A)
	> 75.0 dB(A)
	> 80.0 dB(A)
	> 85.0 dB(A)

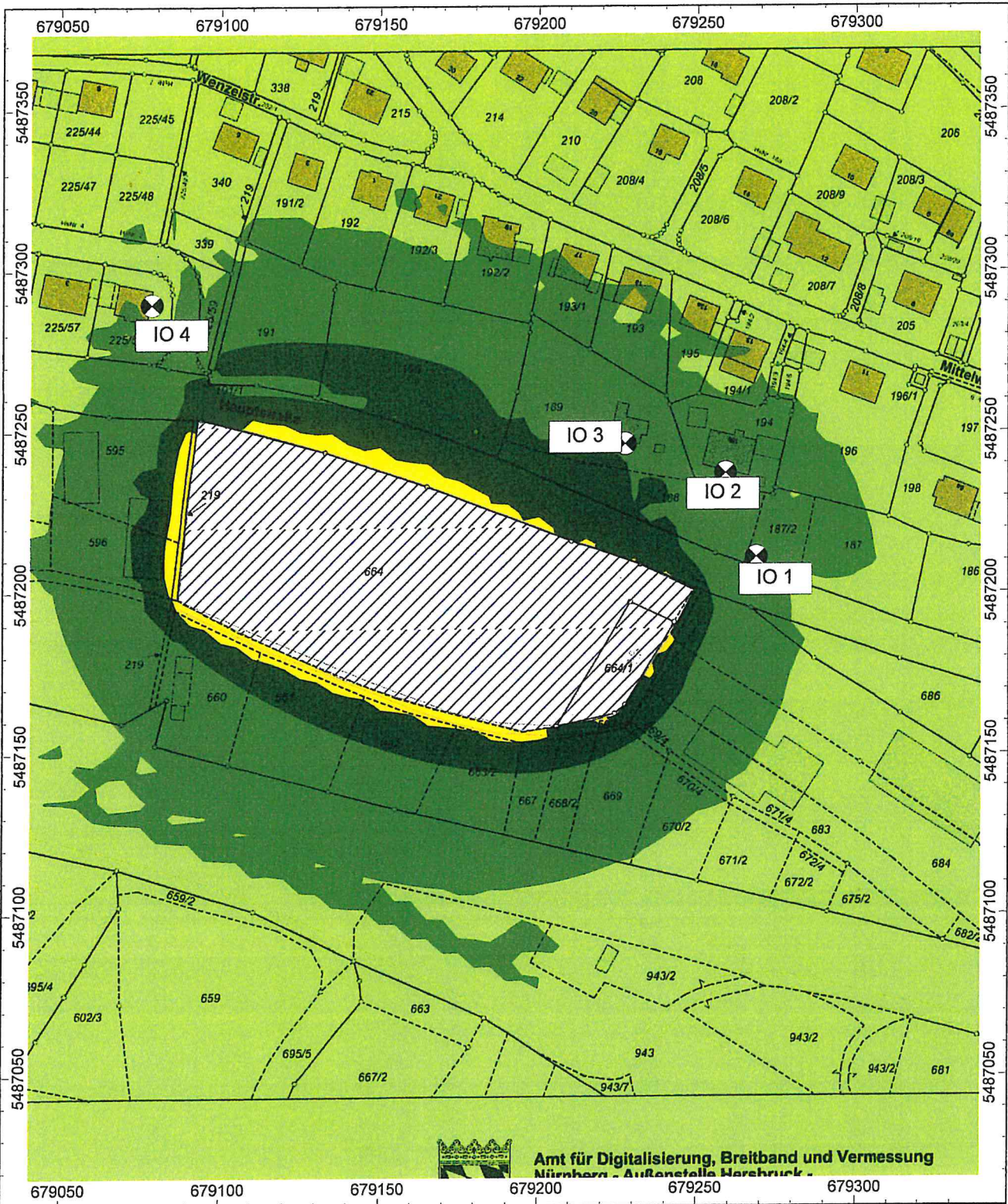
	Datum	Name	
	Bearb.	02.11.2023	Scheuerlein
	Gepr.		
	Norm		

Maßstab 1 : 1260

**Anlage 2**  
**überschlägige Kontingentierung Erweiterung**  
**Gewerbegebiet**  
**Karte 1**  
**Kontingentierung 61 dB(A) tags**  
**Rechenhöhe 4 m über Gelände**  
**Stand 02.11.2023**

Blatt  
Bl.



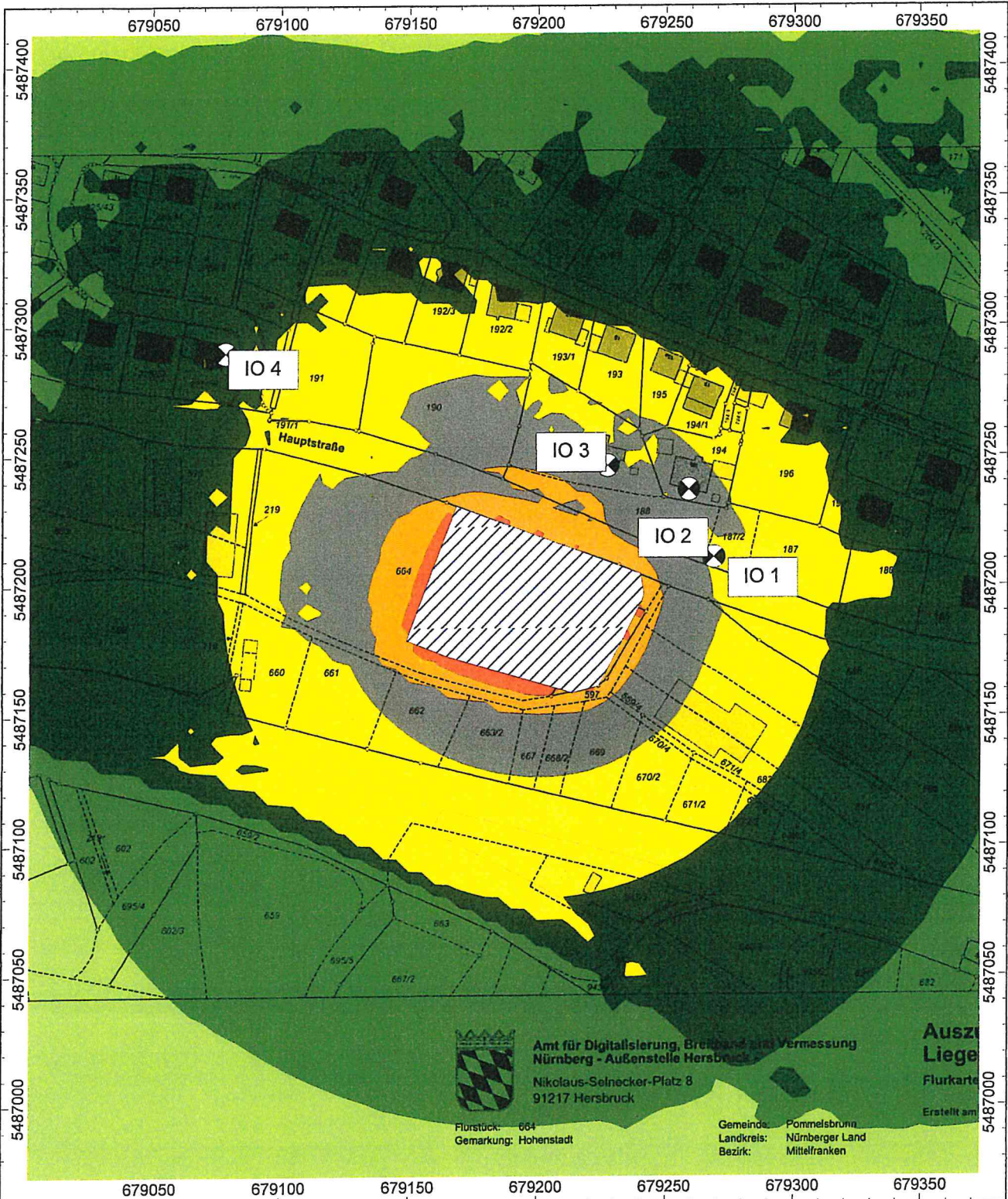


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Nürnberg - Außenstelle Herbruck

Beurteilungspegel in dB(A) Immissionspunkthöhe: 4 m über Gelände			Maßstab 1 : 1260			
	Datum      Name		<b>Anlage 3</b> <b>überschlägige Kontingentierung Erweiterung</b> <b>Gewerbegebiet</b> <b>Karte 2</b> <b>Kontingentierung 46 dB(A) nachts</b> <b>Rechenhöhe 4 m über Gelände</b> <b>Stand 02.11.2023</b>			
Bearb.	02.11.2023	Scheuerlein				
Gepr.						
	Norm			Blatt		
				Bl.		

- > -99.0 dB dB(A)
- > 35.0 dB dB(A)
- > 40.0 dB dB(A)
- > 45.0 dB dB(A)
- > 50.0 dB dB(A)
- > 55.0 dB dB(A)
- > 60.0 dB dB(A)
- > 65.0 dB dB(A)
- > 70.0 dB dB(A)
- > 75.0 dB dB(A)
- > 80.0 dB dB(A)
- > 85.0 dB dB(A)



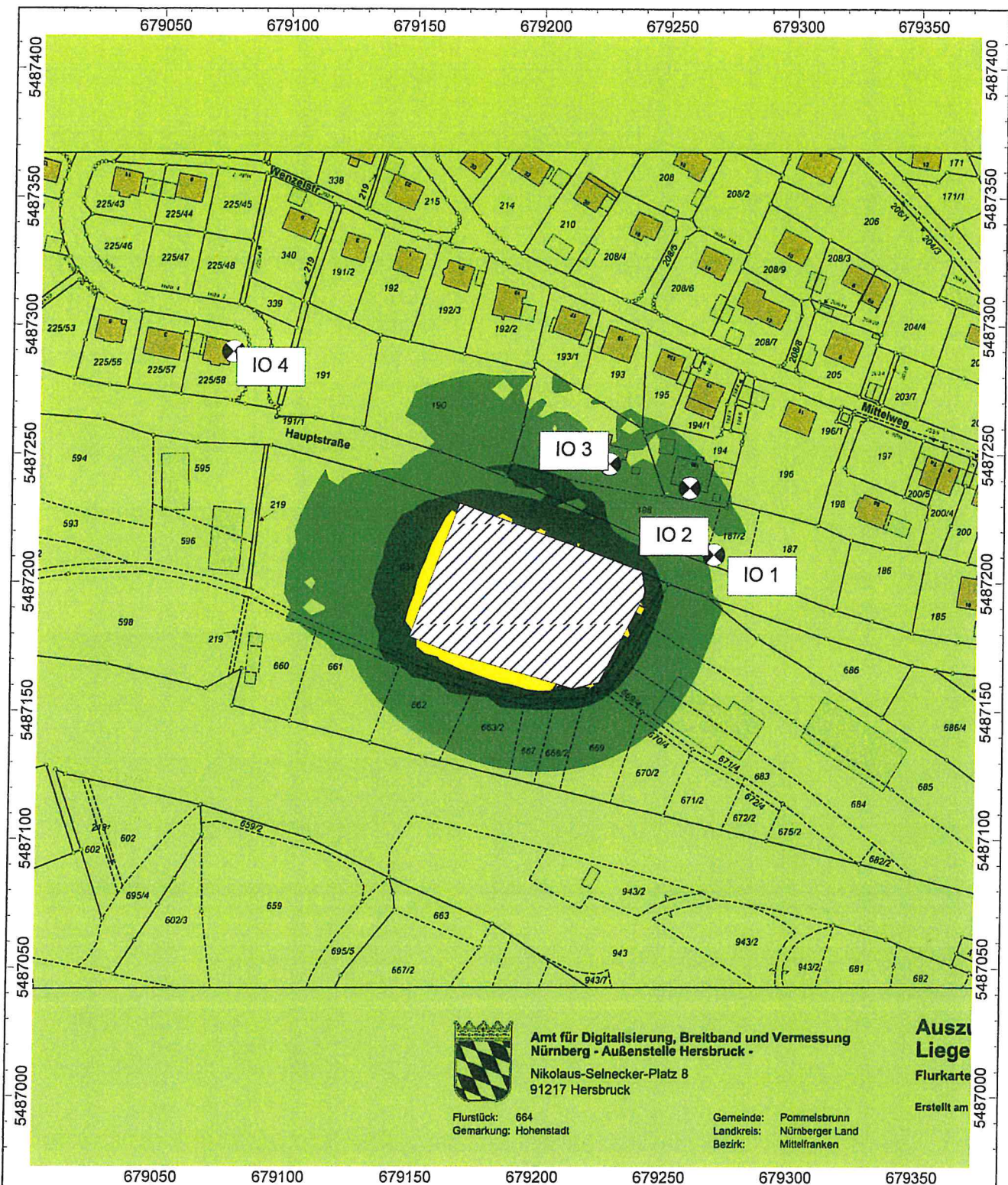


Beurteilungspegel in dB(A)		Datum	Name
Immissionspunkthöhe: 4 m über Gelände		Bearb. 02.11.2023	Scheuerlein
		Gepr.	
		Norm	



Blatt
Bl.





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
 Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -  
 Nikolaus-Selnecker-Platz 8  
 91217 Hersbruck

**Auszug**  
**Liegenschaftskarte**  
 Flurstück: 664  
 Gemarkung: Hohenstadt

Gemeinde: Pommelsbrunn  
 Landkreis: Nürnberger Land  
 Bezirk: Mittelfranken

Beurteilungspegel in dB(A) Immissionspunkthöhe: 4 m über Gelände		Maßstab 1 : 1587																									
		<b>Anlage 5</b> <b>Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohenstadt"</b> <b>Karte 4</b> <b>Kontingentierung 46 dB(A) nachts</b> <b>Rechenhöhe 4 m über Gelände</b> <b>Stand 02.11.2023</b>																									
<table border="1"> <tr><td></td><td>&gt; -99.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 35.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 40.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 45.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 50.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 55.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 60.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 65.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 70.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 75.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 80.0 dB(A)</td></tr> <tr><td></td><td>&gt; 85.0 dB(A)</td></tr> </table>		> -99.0 dB(A)		> 35.0 dB(A)		> 40.0 dB(A)		> 45.0 dB(A)		> 50.0 dB(A)		> 55.0 dB(A)		> 60.0 dB(A)		> 65.0 dB(A)		> 70.0 dB(A)		> 75.0 dB(A)		> 80.0 dB(A)		> 85.0 dB(A)	Datum Bearb. 02.11.2023	Name Scheuerlein	Blatt Bl.
		> -99.0 dB(A)																									
		> 35.0 dB(A)																									
		> 40.0 dB(A)																									
	> 45.0 dB(A)																										
	> 50.0 dB(A)																										
	> 55.0 dB(A)																										
	> 60.0 dB(A)																										
	> 65.0 dB(A)																										
	> 70.0 dB(A)																										
	> 75.0 dB(A)																										
	> 80.0 dB(A)																										
	> 85.0 dB(A)																										
Gepr.	Norm																										





24.10.2023

**Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und BürgerInnen gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

*Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.*

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“****Regierung von Mittelfranken – 07.08.2023**

Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

In Hohenstadt soll ein Gewerbegebiet (ca. 0,45 ha) ausgewiesen werden, um die Ansiedlung eines Betriebes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der vorgelegte Entwurf stimmt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.

**Landratsamt Nürnberger Land – 06.09.2023****Bauplanungsrecht**

Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet.

Keine weiteren Anmerkungen.

**Bodenschutz**

Für den Planbereich liegen keine Informationen oder Hinweise über schädliche Bodenveränderungen im Sinne § 2 Abs. 3 oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG vor. Die Begründung zum Entwurf wurde durchgelesen. Bodenschutzfachlich ergeben sich keine Einwände.

Im B-Plan kann festgelegt werden, dass beim Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens im Zuge von Bauarbeiten, die das Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne BBodSchG bedingen, die zuständige Bodenschutzbehörde SB 21.2A am LRA NL zur weiteren Abstimmung zu informieren ist.

**Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m-Bereiches von Gewässern.

**Hinweise:**

1. Eine geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
2. Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. ·

3. Die im Plangebiet noch zu erstellenden Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Pommelsbrunn anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.
4. Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
5. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind zu beachten.  
Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
6. Bei der Errichtung von Transformatoren z.B. bei E-Tankstellen, ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatorenöl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.
7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R.-d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

### **Immissionsschutz**

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorentwurf ist derzeit noch nicht möglich, da das im Vorentwurf beschriebene immissionsschutzrechtliche Gutachten zur Ermittlung der festzusetzenden Flächenschallleistungspegel fehlt.

Gegen die Planung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bestehen hier aber grundsätzlich keine Einwände.

Das beschriebene Lärmgutachten für die Flächenkontingentierung im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung muss jedoch vorliegen und im B-Plan berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf eine geplante eventuelle Schreinereinutzung wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch das zum Wohngebiet ansteigende Gelände im Hinblick auf denkbare Lackieranlagen (Lösemittel- oder Geruchsemissionen) oder auch Festbrennstofffeuerungsanlage hier ggfs. höhere Ableitanforderungen auf der Ebene der Baugenehmigung zu stellen sind.

### **Naturschutz**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundlegenden Einwände.

Die Durchführung der baurechtlichen Eingriffsregelung erfolgt zwar auf Grundlage des alten Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“, ist jedoch fachlich konsequent angewandt. Mit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs besteht Einverständnis.

Auch besteht grundsätzlich mit den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen grundsätzlich Einverständnis. Bei Ausgleichsfläche 2 ist jedoch zu prüfen, ob eine Umsetzung sichergestellt werden kann, ohne dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird bzw. im Laufe der Bewirtschaftung angrenzender Flächen sukzessiv verkleinert wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, das Entwicklungsziel dahingehend zu verändern, dass sich auf der Fläche durch vereinzelte Initialpflanzung eine Sukzessionsfläche zu entwickelt, die zukünftig das im Nordosten angrenzende Landschaftselement strukturell erweitert.

Unsere Stellungnahme soll. Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzu-

nehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist -als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit- zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.

## **Kreisbrandrat [REDACTED] – 21.09.2023**

### **1. Feuerwehreinsatz allgemein:**

Für dieses Objekt steht ein Löschgruppenfahrzeug und ein Hubrettungsfahrzeug Drehleiter (FF Hersbruck) mit dem entsprechenden Personal in der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

### **2. Löschwasserversorgung:**

Zur Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen.

Es werden Überflurhydranten empfohlen.

### **3. Feuerwehrezufahrten öffentlich und auf Privatgrundstücken:**

Alle öffentlichen Straßen müssen mind. der technischen Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Sollte der Abstand von einer öffentlichen Straße zu einem Gebäudezugang mehr als 50 m betragen, müssen auf dem Grundstück die gleichen Zufahrten vorgesehen werden.

#### **Hinweis:**

Schotterrasen im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind nicht zulässig.

### **4. Flächen für die Feuerwehr:**

Dort wo der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr bis zu einer Brüstungshöhe von max. 8 m über Gelände geplant ist, darf die Entfernung von der öffentlichen Verkehrsstraße bis zum Haupteingang des Gebäudes 50 m nicht überschreiten.

Auf die technische Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr wird verwiesen.

### **5. Kennzeichnung von Gebäuden:**

Es wird empfohlen den vorgesehenen Bauherrn mitzuteilen, dass am Gebäude gut sichtbare (nach Möglichkeit beleuchtete) Hausnummern angebracht werden.

## **6. Zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr:**

### **Hinweis:**

In diesem Bereich steht ein Hubrettungsfahrzeug (Feuerwehr Hersbruck) zur Sicherung des zweiten Rettungsweges für Brüstungshöhen von mehr als 8 m über dem natürlichen Gelände zur Verfügung.

## **7. Zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr:**

### **Aufstellflächen für die Feuerwehr, 2 Rettungsweg mittels tragbarer Leitern:**

Es ist zu beachten, dass Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit benutzbar sein müssen, es wird hierfür eine Fläche von 2,0 m \* 3,0 m Fläche vorgehalten und so zu unterhalten, dass in diesen Bereichen keine Büsche oder ortsfeste Bauten erstellt bzw. angepflanzt werden.

Siehe hierzu Fachinformation FB 4 LFV<sup>1</sup>

Dies sollte, bevor eine Planung hinsichtlich der neu erstellenden Grünflächen berücksichtigt werden.

## **8. Belange des abwehrenden Brandschutzes allgemein:**

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet kann auf Grundlage des Feuerwehrbedarfes mit den heute vorhandenen Einsatzmitteln und Einsatzkräften noch abgedeckt werden.

## **9. Belange des abwehrenden Brandschutzes:**

Bauliche Ergänzungen bei Straßen etc. sind bzgl. der Lage und der Namensgebung der örtlich zuständigen Feuerwehr mitzuteilen.

<sup>1</sup> Fachinformation für Brandschutzdienststellen erforderliche Größe/Flächen zum Aufstellen von tragbaren Leitern, Januar 2020 LFV FB 4

## **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 05.09.2023**

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Im Plangebiet sind zwar nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aus fachlichen Gründen zu vermuten.

Hintergrund ist hier einerseits die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets auf dem Hochufer der Pegnitz; vergleichbare topographische Lagen kennzeichnen viele Bodendenkmäler westlich von Hersbruck. Andererseits befindet sich das Plangebiet in Sichtweise zu einigen markant gelegenen Bodendenkmälern wie dem Hohenstädter Fels (D-5-6434-0105: Abschnittsbefestigung und/oder Brandopferplatz der späten Hallstattzeit) im Nordosten und vor allem der südlich gelegenen Houbirg (D-5-6534-0018: Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Höhensiedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt-, Latene- und römischen Kaiserzeit sowie des Frühmittelalters), in deren Umfeld mit zugehörigen Siedlungen insb. zur Versorgung im Tal zu rechnen ist.

**Daher sind die Belange der Bodendenkmalpflege mit dem Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG nicht ausreichend berücksichtigt.**

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung."

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale-bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale-bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:** Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zuberücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf)

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 31.07.2023**

Die Daten und Koordinaten der Flurkarte sind im Bereich des Bebauungsplans zum Teil auf Grund von älteren Messverfahren entstanden und nicht als Grundlage für eine zentimetergenaue Detailplanung geeignet. Es wird empfohlen, vor der exakten Ausführungsplanung die Umfangsgrenzen des Plangebiets feststellen zu lassen.

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 02.08.2023**

#### **Stellungnahme Bereich Landwirtschaft. Meier, LAR:**

#### **Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche**

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.

Die Bonität liegt im Durchschnitt im oberen Bereich L3 V 67/64.

(Durchschnittliche Ackerzahl im Nürnberger Land: 40; durchschnittliche Grünlandzahl im Nürnberger Land 41)

#### **Erreichbarkeit von Nutzflächen und Hofstellen**

Die Erreichbarkeit von Hofstellen wird nicht beeinträchtigt.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke ist weiterhin über den Grünweg gewährleistet.

#### **Bewirtschaftung von Nutzflächen**

Die umliegenden Flächen sind vom Gewerbegebiet durch einen Grünweg getrennt. Die Zufahrt zu den landw. Nutzflächen muss auch während der Bauphase gewährleistet werden.

#### **Raumansprüche der Betriebe im bebauten und unbebauten Bereich**

Angrenzend sind Wirtschaftsgebäude von landw. Betrieben gelegen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist Rücksicht zu nehmen.

**Widmung des Gebietes**

Keine Äußerung.

**Eingriffsausgleich**

Der Eingriffsausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1883 und 2005 Gemarkung Hohenstadt Diese Flächen sind unterdurchschnittlich bzw. durchschnittlich bonitiert.

Es bestehen keine Einwände.

**Ökokontoflächen**

Überschüssige Wertpunkte aus den Verfahren sollten in ein Ökokonto gegeben werden.

Einbindung des AELF Roth-Weißenburg i. B. bei der Ausweisung von Ökokontoflächen, wenn diese auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

**Stellungnahme Bereich Forsten, [REDACTED], FOR:**

Forstliche Belange sind nicht berührt.

**Wasserwirtschaftsamt Nürnberg – 08.09.2023****Trinkwasserschutz**

Die Ausgleichsfläche 2 liegt im Trinkwasserschutzgebiet Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**Entwässerung und Wasserhaushalt**

Die abwassertechnische Erschließung des Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die unverschmutzten Oberflächenwässer sollen einem Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend über einen Entwässerungsgraben abgeleitet werden. In welches Oberflächengewässer die gesammelten Oberflächenwässer eingeleitet werden wurde nicht angegeben. Ebenfalls nicht dargelegt wurde die Behandlung und Ableitung der belasteten Oberflächenwässer.

Das Baugebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) und den hierauf aufbauenden Nachweisen der Mischwasserentlastungsanlagen der Gemeinde Pommelsbrunn nicht enthalten. Ob dafür die hydraulischen und reinigungsrelevanten Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlage vorhanden sind, kann nicht beurteilt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist demnach derzeit nicht gesichert.

Der abwassertechnische Entwurf und die Nachweise der Mischwasserentlastungsanlagen sind aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen fortzuschreiben.

Es kann nicht bestätigt werden, dass eine ausreichende abwassertechnische Erschließung vorliegt.

Die Bauleitplanung muss die Voraussetzungen für eine normgerechte Entwässerung schaffen.

Unser Einvernehmen setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt wird, sowie die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Den Wassergesetzen folgend müssen die Möglichkeiten einer Versickerung ausgeschöpft werden, soweit es die Örtlichkeiten zulassen. Der Vorhabensträger agiert hierin eigenverantwortlich. Die Gemeinde Pommelsbrunn sollte den Vorrang einer Versickerung bzw. Regenwasserrückhaltung unterstützen. Notwendige Retentionsräume sind vorzuhalten.

Die Gemeinde Pommelsbrunn hat dafür Sorge zu tragen, dass neben der Schmutzwasserbeseitigung auch eine den Anforderungen entsprechende Beseitigung des Regenwassers sichergestellt wird und im Rahmen mit der Erstellung der Erschließungsplanung vorab die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden.

Hinsichtlich der nun einzuleitenden Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst auf Folgendes hinzuweisen:

Nach § 55 WHG ist das primäre Ziel, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Wenn keine Versickerung erfolgen kann, so ist dies nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde Pommelsbrunn ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwenige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- Zink-, Bleidächer mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Eine zielgerichtete Versickerung kann aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten zum Schutze des Grundwassers und des Bodens nur Zustimmung finden, wenn vor der Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkungsbereich der Versickerung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen bzw. für entsprechende Verhältnisse gesorgt worden ist.

Einer Versickerung von Niederschlagswasser in Altlasten oder Altlastverdachtsflächen kann keines Falls zugestimmt werden und ist grundsätzlich auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf einem Altlastgrundstück zur Versickerung kommt, bzw. in kontaminierte Auffüllungen seitlich einsickert oder sie unterspült.

Bei einer evtl. geplanten Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die Kriterien den NWFreiV mit den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) erfüllen, und keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

### **Starkregengefahr**

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Auf die "Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird verwiesen.

### **Zusammenfassung / Fazit**

Der Ausweisung des Baugebietes stehen wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen:



- Die ordnungsgemäße Beseitigung der häuslichen Schmutz- und Niederschlagswässer ist derzeit nicht nachgewiesen. Die entsprechenden rechnerischen Nachweise sind vor Ausweisung des Baugebietes zu erbringen.
- Neue Bauflächen können erst als erschlossen gelten und in der Bauleitplanung ausgewiesen werden, wenn die abwassertechnische Erschließung rechnerisch und wasserrechtlich als ausreichend.

### **N-ERGIE Netz GmbH – 09.08.2023**

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.

Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann bis zu einer gewissen Leistung ab bestehendes Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Eine Aussage bezüglich der Versorgung der gewerblichen Bauflächen kann von uns erst getroffen werden, wenn uns Art und Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Wir bitten daher um baldmöglichste Information.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de).

**Deutsche Telekom Technik GmbH – 29.08.2023**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitten wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.