

**ANLAGE 1**

**GEMEINDE IMMENREUTH**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„GEWERBEGEBIET WEST“**  
**UMWELTBERICHT**

**STAND VORENTWURF 23.06.2022**

 <p>Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung <b>DIPL.-ING. HERBERT STUDRUCKER</b> Freier Landschaftsarchitekt</p> <p>Sperberweg 3      Telefon 09131/481805 91056 Erlangen    Telefax 09131/481554</p>	<p><b>Auftraggeber:</b></p> <p>Gemeinde Immenreuth Kemnather Str. 42 95505 Immenreuth</p>
<p>Aufgestellt zum Planstand 23.06.2022</p>  <p>Herbert Studtrucker Landschaftsarchitekt</p>	<p><b>Bearbeitung:</b></p> <p>Dipl.-Ing. Herbert Studtrucker Landschaftsarchitekt</p>

## Inhaltsverzeichnis

1.1 Einleitung	3
1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
1.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen	4
1.1.3 Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele	4
1.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	5
1.2.1 Der Mensch und seine Gesundheit	5
1.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz	5
1.2.3 Boden / Fläche	6
1.2.4 Wasser	7
1.2.5 Luft und Klima	7
1.2.6 Landschaft	8
1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	8
1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	9
1.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)	9
1.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie Europäischen Vogelschutzgebiete“	9
1.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	9
1.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
1.3.4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	9
1.3.5 Klimaschutz / Klimaanpassung	9
1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
1.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
1.5.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	11
1.5.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	13
1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	14
1.7 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	14
1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	14
1.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

## 1.1 Einleitung

### 1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

#### Angaben zum Standort

Die Gemeinde Immenreuth beabsichtigt durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ östlich des Friedhofs und südlich der Bahnlinie Nürnberg – Schirnding sowie südlich der Staatsstraße 2177 einen sinnvollen baulichen Lückenschluss mit Nutzungen, die hinsichtlich der Lärmeinwirkungen aus Bahnlinie und Staatsstraße toleranter sind. Zwei bereits vorhandene Gewerbebetriebe, welche durch Einzelgenehmigungsverfahren realisiert, wurden sollen dabei integriert werden. Eine der vorhandenen Betriebe muss sich dringend erweitern. Die Gemeinde möchte zusätzlich ihr Feuerwehrhaus im Plangebiet unterbringen.

Bei den neu beplanten Flächen handelt es sich um im intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker. Grünland) zwischen bestehender gewerblicher Nutzung und Gemischten Bauflächen.

Das Planungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden teilweise von der Friedhofstraße und teilweise von der Staatsstraße St 2177 bzw. straßenbegleitenden Grundstücken;
- Im Osten und Südosten von freien, unbeplanten Grundstücken zum Bebauungsplan „Steinäcker“ hin;
- Im Südwesten von der freien Landschaft bzw. vom Friedhof der Gemeinde Immenreuth.

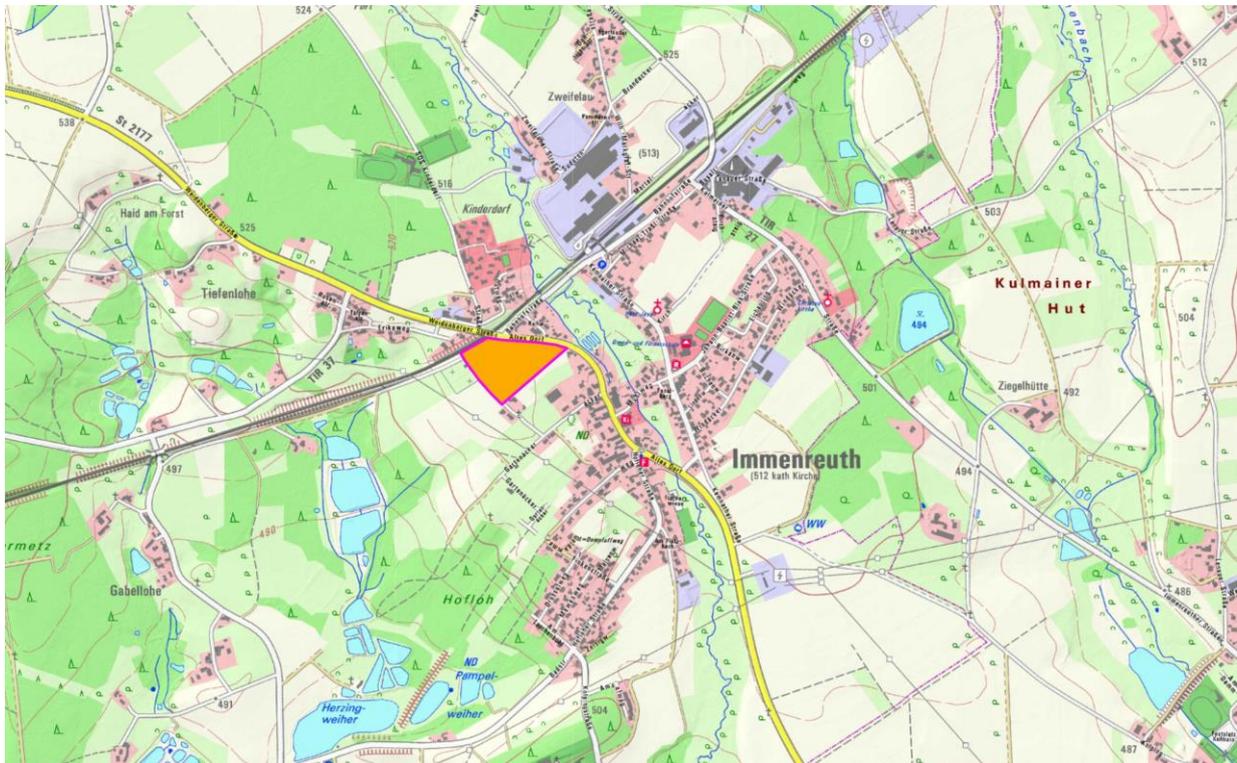


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Quelle: Bayernatlas)

## Geplante Nutzung

Festgesetzt wird im Bebauungsplan „Gewerbegebiet (GE) gemäß . § 8 BauNVO sowie eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr).

## Umfang des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches (einschl. Ausgleichsfläche) umfasst ca. 6,8 ha.

## Bedarf an Grund und Boden

Die geplanten Flächenausweisungen innerhalb des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 22.660 m <sup>2</sup> ( 72,4%)
Baugrundstück Gemeinbedarf (Feuerwehr)	ca. 4.000 m <sup>2</sup> ( 12,8%)
<u>Straßen und Wege</u>	<u>ca. 4.640 m<sup>2</sup> ( 14,8%)</u>
Gesamte Flächen im Geltungsbereich	ca. 31.300 m <sup>2</sup> (100,0%)

Der Flächenumfang der erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen beträgt 9845 qm.

### 1.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen

#### Baugesetzbuch

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und den Bestimmungen zum Schutz der Umwelt maßgeblich (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Von Bedeutung sind auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, die sich aus § 1a BauGB ergeben.

#### Wasserrecht

Es bestehen keine wasserrechtlichen Festsetzungen,

#### Naturschutzrecht

Europäische oder nationale Schutzgebiete, Flächen der amtlichen Biotopkartierung sowie nach Art. 30 BNatschG bzw. Art.23 BayNatschG gesetzlich geschützt Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 1.1.3 Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele

Der Naturpark Fichtelgebirge (NP-00011) grenzt nördlich der Bahnlinie an und betrifft das Plangebiet nicht direkt. Es sind weder Landschaftsschutzgebiete noch EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete betroffen. Erst deutlich weiter westlich des Plangebietes ist landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan (Karte 3) verzeichnet.

Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Regionalplan (Karte 2) ist Immenreuth als Vorbehaltsgebiet T20 für Wasserversorgung gekennzeichnet. Aufgrund der topografischen Höhenlage ist das Plangebiet auch nicht Hochwasser gefährdet.

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler auf dem Gelände oder im Umfeld vorhanden.

## Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Immenreuth hatte bislang noch keinen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Der Vorentwurf des FNP/LP war im Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Eine letztmalige Abwägung hat am 23.06.2022 stattgefunden..

Das Planungsgebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind bereits durch mehrere Nutzungen vorgeprägt und durch Immissionen aus Verkehr, Gewerbe und Landwirtschaft vorbelastet.

- Bahnstrecke Nürnberg – Schirnding mit Lärmemissionen;
- Staatsstraße St 2177 mit Lärmemissionen;
- Vorhandene gewerbliche Nutzungen mit gewissen Lärmemissionen aus Fl.-Nr. 479/2 und Fl.-Nr. 482/4).
- Pferdehaltung mit gewissen Geruchsemissionen aus Fl.-Nr. 17/9.

## Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Tirschenreuth sind für den Naturraum „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“ Schwerpunktgebiete für Maßnahmen sind vor allem die Talräume, Feuchtgebiete und Weiherketten. Schützenswerte Lebensräume und Arten sowie Maßnahmenziele sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### 1.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

#### 1.2.1 Der Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Es bestehen Vorbelastungen durch die Bahnlinie und die Staatsstraße. Im Gebiet sind bereits gewerbliche Bauflächen und Lagerflächen vorhanden.

#### Bewertung

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zum Immissionsschutz erstellt. Es sollen zum einen die für die künftigen Betriebe maximal möglichen Lärmemissionen ermittelt werden und zugleich so weit begrenzt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den umliegenden Häusern nicht überschritten werden. Schutzbedürftigkeit hat ferner der im Westen liegende Friedhof. Im Ergebnis können die vorgeschriebenen Werte eingehalten werden. Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

- |                     |   |             |
|---------------------|---|-------------|
| • Teilfläche I NO   | LEK 59 dB(A) /52 dB(A) je m <sup>2</sup>  | tags/nachts |
| • Teilfläche II W   | LEK 56 dB(A) / 51 dB(A) je m <sup>2</sup> | tags/nachts |
| • Teilfläche III SO | LEK 58 dB(A) /42 dB(A) je m <sup>2</sup>  | tags/nachts |
| • Teilfläche IV SW  | LEK 57 dB(A) / 41 dB(A) je m <sup>2</sup> | tags/nachts |

#### Auswirkungen

Geringe umweltrelevante Auswirkungen

#### 1.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz

##### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Der Geltungsbereich ist teilweise bereits durch Gewerbeflächen, eine Lager- bzw. LKW-Stellfläche und eine Erschließungsstraße bebaut. Die übrigen Flächen umfassen größtenteils intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland). Daneben bestehen zwei

kleinere Gehölze an der Bahnlinie, schmale Anpflanzungstreifen entlang der bestehenden Erschließungsstraße und dem Gewerbebetrieb sowie einige Einzelbäume. Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Naturraum Oberpfälzisches Hügelland und in der Naturraum-Untereinheit 070-H Nordöstliche Oberpfälzer Senke. Als Potenzielle natürliche Vegetation ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald angegeben.

Zur Beurteilung möglicher Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Bei den Erhebungen wurde ein betroffenes Feldlerchenrevier erfasst.

### Bewertung

Die betroffenen Flächen besitzen Funktionen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere und Pflanzen. Es besteht ein Vorkommen gefährdeter Arten (Feldlerche).

### Auswirkungen.

Die Lebensraumfunktion gehen durch die Bebauung weitgehend verloren. Es bestehen mittlere bis hohe Auswirkungen.



Abbildung 2: Bestand (unmaßstäblich)

### 1.2.3 Boden / Fläche

#### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Der geologische Untergrund ist dem Quartär zuzuordnen. Gemäß der geologischen Karte von Bayern besteht der Untergrund am Untersuchungsstandort aus pleistozänen Ablagerungen des Quartär. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kiese, wechselnd sandig und steinig.

Entsprechend einer Baugrunduntersuchung lagern unter einer ca. 0,4 m dicken Mutterbodenschicht schluffige Sande bis sandige Kiese, schwach schluffig, von hellbrauner bis brauner Färbung. Als Baugrund für Gründungen sind die Sande bedingt geeignet.

### **Bewertung**

Empfindlichkeit hoch in Bezug auf Bodenversiegelung und mittel gegenüber Schadstoffeintrag, mittlere bis hohe Bedeutung der Bodenfunktionen.

### **Auswirkungen**

- Bodenabtrag und Entfernung belebten Oberbodens.
- Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung v.a. während der Bauzeit.
- Hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung.
- Mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch Verlust von Böden mit mittlerer Nutzungseignung.
- Beeinträchtigung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens

Es bestehen mittlere bis hohe Beeinträchtigungen.

## **1.2.4 Wasser**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands**

Es sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen. Mit den durchgeführten Erkundungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser bis 3m Tiefe angetroffen. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse der anstehenden Böden sind für Versickerungsanlagen geeignet. Der Planungsraum weist keine Stand- oder Fließgewässer auf.

### **Bewertung**

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die hohe Bodenversiegelung reduziert sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet. Laut Bodengutachten ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben (unbebaute Bodenbereiche).

### **Auswirkungen**

Mittlere umweltrelevante Auswirkungen

## **1.2.5 Luft und Klima**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands**

Das Klima im Landkreis Tirschenreuth ist aufgrund des hohen Anteils an Mittelgebirgszügen als rau zu bezeichnen. Im Jahresgang liegt die Temperatur in weiten Teilen des Landkreises mit 6 – 7 °C um etwa ein Grad unter dem bayerischen Mittel. Dabei treten vor allem die Höhenzüge des Fichtelgebirges, des Steinwaldes sowie des Hinteren Oberpfälzer Waldes aufgrund ihrer Höhenlage als Kälteinseln hervor. Die Lufttemperatur erreicht dort im Jahresmittel lediglich 5 – 6 °C. Das Oberpfälzische Hügelland zwischen Kastl und Immenreuth sind als relative „Wärmeinseln“ anzusehen. Die Zahl der Vegetationstage liegt zwischen 200 und 220 Tagen, die Anzahl der Sommertage ist mit 20 – 25 gegenüber den Mittelgebirgsrücken merklich erhöht.

Das Plangebiet ist kein Kaltluftentstehungsgebiet. Es besitzt keine wesentlichen Funktionen für den Luftaustausch und das Klima. Es bestehen jedoch Vorbelastungen durch tw. Bebauung und die Ortsumgehung.

## **Bewertung**

Durch die geplante Bebauung werden die Klimafunktionen weiter eingeschränkt. Durch Bepflanzungen der Freiflächen und Dachbegrünung können die Auswirkungen verringert werden.

## **Auswirkungen**

Mittlere umweltrelevante Auswirkungen

### **1.2.6 Landschaft**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Immenreuth. Es charakterisiert sich wie folgt:

- im Westen grenzt eine Friedhofsfläche mit lockerem Baumbestand an den Geltungsbereich im weiteren Sichtbereich befinden sich Waldflächen
- im Norden verläuft eine Bahnlinie im Einschnitt mit dichtem Gehölzsaum sowie eine Staatsstraße mit Grünstreifen und einigen Einzelbäumen
- im Osten und Süden befinden sich Siedlungsflächen und ein Pferdehof

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gewerbegebäude und eine versiegelte Fläche welche als Lagerfläche und Fahrzeug-Abstellplatz dient. Dazwischen werden die Freiflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland).

## **Bewertung**

Das Plangebiet selbst ist landschaftlich gering strukturiert, direkt angrenzend aber teilweise durch Gehölzstrukturen und Einzelbäume in die Umgebung eingebunden. Es besteht nachhaltige Fernwirkung durch eine zusätzliche Bebauung. Maßnahmen zur Einbindung in das Ortsbild sind dennoch erforderlich.

## **Auswirkungen**

Geringe bis mittlere Auswirkungen.

### **1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler in den Unterlagen des bayerischen Amtes für Denkmalpflege gelistet. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter (z.B. Leitungen) werden durch die Planung ebenfalls nicht hervorgerufen.

### **1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bei der Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die für das Vorhaben beschriebenen Wechselwirkungen bewegen sich im Rahmen des „normalen Funktionsgeflechts“.

### **1.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)**

#### **1.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ sowie „Europäischen Vogelschutzgebiete“**

Von dem Vorhaben ist kein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) direkt oder indirekt betroffen. Weitere Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete des Schutzgebietsnetzwerkes „Natura 2000“ vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

#### **1.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

#### **1.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Versorgung mit erneuerbaren Energien wird durch die Festsetzungen zur Solarenergie optimiert. Sie ist jedoch für jedes einzelne gewerblichen Bauvorhaben separat zu prüfen.

#### **1.3.4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch das Planungsvorhaben findet eine hohe Versiegelung statt. Zur Eingriffsminde- rung werden siedlungsnahen Flächen im Verbund mit bestehenden Bauflächen überplant.

#### **1.3.5 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung werden Maßnahmen zur Verbesserung des Microkli- mas, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen und sowie Gehölzpflanzungen festgelegt.

### **1.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Da die Gewerbeflächen bereits weitgehend feststanden und auch die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, gab es zur Gebietsabgrenzung keine Alternativen. Auch da es sich bei einem großen Teil des geplanten Gebietes um eine Betriebserweiterung handelt, die naturge- mäß direkt im Anschluss an einen vorhandenen Betrieb erfolgen sollte, gab es dazu kaum Al- ternativen. Überlegt wurde aber durchaus einen Teil der Straße „Droiacker“ aufzulassen und für die Betriebserweiterung zur Verfügung zu stellen.

Dies wurde jedoch im Lauf des Planungsprozesses nicht weiterverfolgt.

Die „Nullvariante“ hätte zur Absiedlung des erweiterungswilligen Betriebes geführt und hätte an anderen Stellen zur Neuerschließung von Bauflächen geführt. Da im vorliegenden Fall alle Erschließungseinrichtungen bereits vorhanden sind, kann die jetzt vorliegende Planfassung als die verträglichste bezeichnet werden.

## **1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutze und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

### **1.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Mensch und Gesundheit**

Durch das Planungsvorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursacht.

#### **Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Vorgabe eines Mindestabstands von ca. 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche, um Wanderbewegungen von Kleintieren zu ermöglichen
- Extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

#### **Boden/Fläche**

Es besteht eine hohe Bodenversiegelung. Im Rahmen der Baumaßnahme ist der besondere Schutz des Mutterbodens entsprechend DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Bei nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, die Schichtung ist wiederherzustellen. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige Bodenveränderungen bei Geländeauffüllungen vermieden werden. Bauarbeiten sollen bodenschonend ausgeführt werden.

#### **Wasser**

Das anfallende Regenwasser wird im Gelände zurückgehalten und versickert.

#### **Luft und Klima**

Dachflächen sind zu begrünen oder für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu nutzen. An den Fassaden der Gewerbebauten sollen Rankpflanzen angebracht werden, um die Aufheizung der Fassaden zu verringern und um optische Verbesserungen zu erzielen.

#### **Landschaftsbild / Ortsbild**

Folgende Maßnahmen verringern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild:

- In den Randbereichen wurden Flächen für Eingrünungen festgesetzt, um die bestehenden Firmengebäude und später noch entstehende Gebäude besser in das Ortsbild integrieren zu können
- Zum Friedhof im Westen hin soll mit der Pflanzung großkroniger Bäume eine grüne Zäsur geschaffen werden, um Friedhof und Gewerbebauten optisch zu trennen
- Es dürfen keine glänzenden (fernwirksamen) Dacheindeckungen errichtet werden

## **Grünordnung**

### Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes bestehen Pflanzgebot für Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen. Es sind großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm (siehe Gehölzartenliste).

### Erhaltung von Bäumen

Die bestehenden Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.

### Gestaltung der bebauten Grundstücke

Wege und Zufahrten sind soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, z.B. Pflasterung mit 30% Fugenanteil o.ä.. Dächer bis 15 Grad Neigung sind, außer im Bereich von Photovoltaikanlagen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

### Grenzabstände

Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

### Bodenschutz

Eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (§ 12 BBodSchV, DIN 18915, DIN 19731) ist einzuhalten. Der fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

## **1.5.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

### **Kompensationsbedarf**

Die Einstufung des Planungsgebietes erfolgt nach dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StLMU 1/2003). Das Bauland wird im Geltungsbereich als Gewerbegebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) festgesetzt (GE, GRZ 0,8). Die Fläche des Baugebietes beträgt ca. 3,13 ha.

Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Kategorie I oben - Gebiete geringer Bedeutung: landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt – 19078 qm

Kategorie II oben – Gebiete mittlerer Bedeutung: Gehölze – 340 qm

Kein Eingriff (Bestand – bleibt erhalten):

Bestehende Versiegelte Flächen – 8155 qm

Bestehende Gebäude – 1865 qm

Bestehende private und öffentliche Grünflächen – 1905 qm

Die Bilanzfläche für die Eingriffsbewertung beträgt insgesamt 19.418 qm

Einstufung des Planungsgebiets entsprechend der Planung

Typ A / Feld A I - Versiegelungsgrad hoch

festgesetzte GRZ: > 0,35 (0,8) / Bilanzfläche 19078 qm

Kompensationsfaktor 0,3 –0,6

Angewendeter Kompensationsfaktor 0,5

Typ A / Feld A II - Versiegelungsgrad hoch



### 1.5.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahme 1

Durchführung der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August, oder alternativ Durchführung erforderlicher Vergrämnungsmaßnahmen

#### CEF-Maßnahme 1

Anlage einer Blühfläche für den Verlust eines Reviers der Feldlerche. Der Umfang des artenschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt 0,5 ha. Die CEF-Maßnahme wird im räumlichen Zusammenhang innerhalb der Ausgleichsfläche AE 1 umgesetzt (Doppelfunktion der Ausgleichsfläche für naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich).

#### Maßnahme Ackerbrache (0,25 ha)

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen//Eggen, erstmalig im Herbst/Winter 2022
- Zulassen der Selbstbegrünung
- Umbruch der Fläche jährlich vor Beginn der Vogelbrutzeit Anfang März

#### Maßnahme Blühfläche (0,25 ha)

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen//Eggen, erstmalig im Herbst/Winter 2022
- Ansaat einer mehrjährigen Blümmischung aus niederwüchsigen, standorttypischen Ackerwildkräutern (gebietsheimisches Saatgut Region 15 -Thüringer Wald, Fichtelgebirge u. Vogtland)
- Ansaat im Frühjahr 2022
- Umbruch der Fläche und Wiederansaat alle drei Jahre vor Beginn der Vogelbrutzeit Anfang März
- Dauer der Ansaat mindestens 25 Jahre



Abbildung 4: Maßnahmen (unmaßstäblich, rote Schraffur: Biotopflächen) – Quelle Bayernatlas

## **Forstrechtlicher Ausgleich**

Ausgleichsflächen nach Waldrecht sind nicht erforderlich.

## **Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope**

Gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG /Art. 23 BayNatSchG sind nicht betroffen.

## **Eingriff in Überschwemmungsgebiete**

Es erfolgen keine Eingriffe Überschwemmungsgebiete.

## **Eingriff nach Baumschutzverordnung**

Es erfolgen keine Eingriffe nach Baumschutzverordnung.

### **1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da die Gewerbeflächen bereits weitgehend feststanden und auch die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, gab es zur Gebietsabgrenzung keine Alternativen. Auch da es sich bei einem großen Teil des geplanten Gebietes um eine Betriebserweiterung handelt, die naturgemäß direkt im Anschluss an einen vorhandenen Betrieb erfolgen sollte, gab es dazu kaum Alternativen. Überlegt wurde aber durchaus einen Teil der Straße „Droiacker“ aufzulassen und für die Betriebserweiterung zur Verfügung zu stellen. Dies wurde jedoch im Lauf des Planungsprozesses nicht weiterverfolgt.

Die „Nullvariante“ hätte zur Absiedlung des erweiterungswilligen Betriebes geführt und hätte an anderen Stellen zur Neuerschließung von Bauflächen geführt. Da im vorliegenden Fall alle Erschließungseinrichtungen bereits vorhanden sind, kann die jetzt vorliegende Planfassung als die verträglichste bezeichnet werden.

### **1.7 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2 und 2a BauGB mit Anlage). Grundlage des Textes ist die aktuelle Mustergliederung vom Dezember 2018.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Baumaßnahme wurde nach den Vorgaben des „Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Landesamt für Umweltschutz, Januar 2003, ergänzte Fassung). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben. Insgesamt gibt es keine Datenmängel, die die Aussagesicherheit des Umweltberichts beeinträchtigen würden.

### **1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Fünf Jahre nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist eine Überprüfung der Fläche hinsichtlich der Entwicklungs-Zielsetzungen erforderlich

### **1.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet besitzt insgesamt eine geringe Wertigkeit für die zu betrachtenden Schutzgüter. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope, seltene Böden oder sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen sind nicht betroffen. Bei Umsetzung der dargestellten Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.