
Stadt Pottenstein

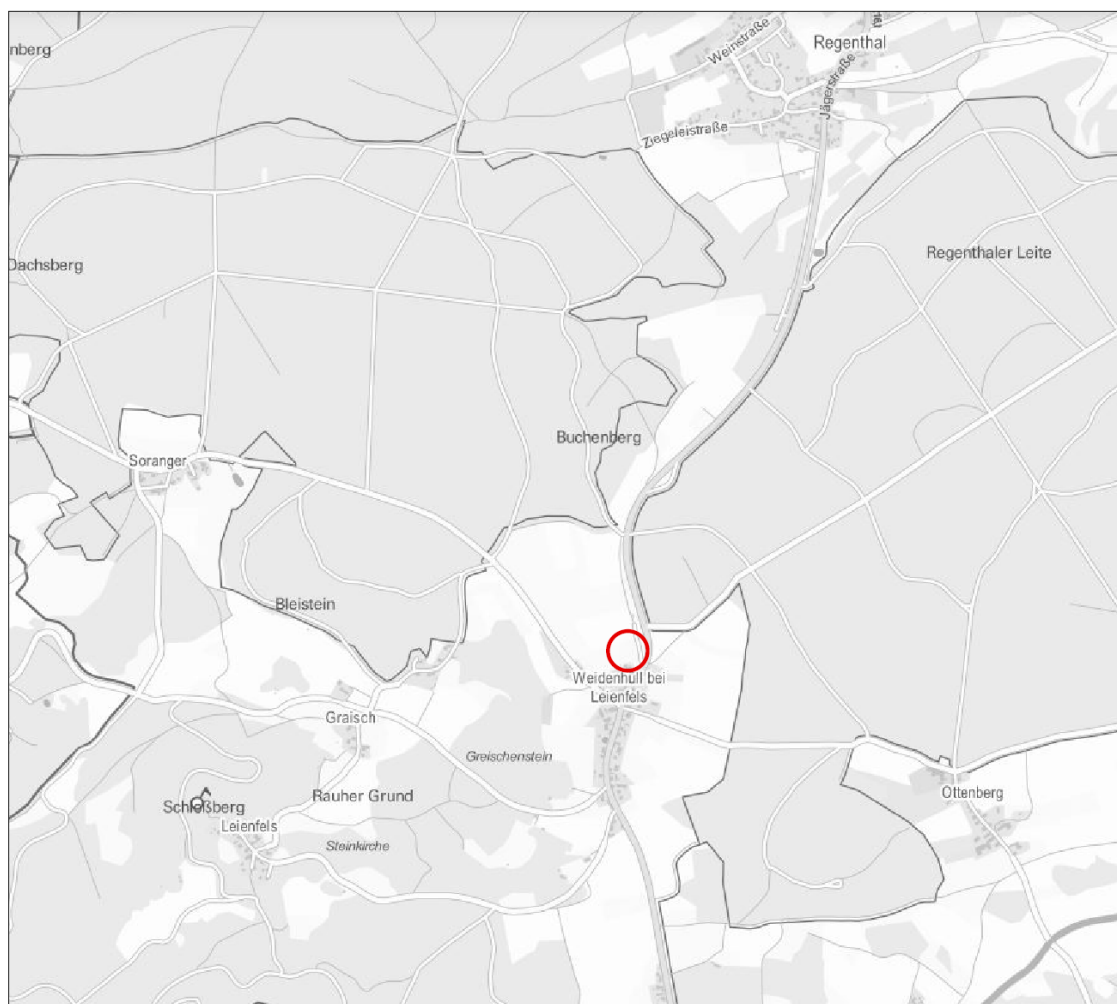
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan Nr. 36

„Gewerbegebiet Weiden- hüll b.Lei.“



Begründung

25.07.2017



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Stadt Pottenstein, Lkr. Bayreuth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Weidenhüll b.Lei.“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	4
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	6
4.2 Erschließung	7
4.3 Immissionsschutz	7
4.4 Denkmalschutz	7
4.5 Grünordnung und Eingriffsregelung	8
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	8
4.5.2 Eingriffsermittlung	9
4.5.3 Ausgleichsflächen	10
4.5.4 Artenschutzmaßprüfung	10
4.5.5 Landschaftsschutzgebiet	11

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

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Firma Richard Brendel, Weidenhüll, hat als Vorhabensträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Produktionshalle im Ortsteil Weidenhüll b.Lei. beantragt.

Herr Richard Wendel hat eine Kaufoption bezüglich des für das Vorhaben erforderlichen Grundstücks und ist finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Die Stadt Pottenstein liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Die Sicherung von örtlichen Arbeitsplätzen, insbesondere auch im produzierenden Gewerbe, ist ein wichtiges Ziel der Stadt Pottenstein, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Dieses Ziel gilt auch für die kleineren Ortsteile im Stadtgebiet. Das geplante Gewerbegebiet bei Weidenhüll b.Lei. kann die städtebaulichen Ziele der Stadt Pottenstein wirksam unterstützen.

Der Stadtrat von Pottenstein hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes bei Weidenhüll b.Lei.“ einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortes Weidenhüll b.Lei. in der Stadt Pottenstein. Es hat eine Fläche von 0,4 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen folgender Flurstücke: 231/2, 237/8 und 239/1. Die Teilflächen des Flurstücks 239/1 sind nicht unmittelbar Teil des Vorhabens.

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt auf einem relativ ebenen Höhenrücken nördlich des Ortes Weidenhüll b.Lei. auf einer Höhenlage von ca. 542 m. Er ist leicht nach Nordwesten geneigt und intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Südlich grenzt direkt der Ort Weidenhüll b.Lei. mit einem im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiet an. Im Osten befindet sich die Staatsstraße St 2163, im Westen und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Untergrund besteht aus den Gesteinen des gut versickerungsfähigen Karsts, der durch unterschiedlich mächtige Ablehmschichten überdeckt ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vor-

haben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nrn. 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 Stadt Pottenstein ist im Regionalplan der Region Oberfranken Ost als Kleinzentrum ausgewiesen (künftig Grundzentrum). Sie liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Pegnitz-Ebermannstadt. Die Stadt hat lt. Regionalplan Funktionen im Bereich der Erholung.

Das Vorhaben kann deshalb die Ziele des Regionalplans wirksam unterstützen. Negative Auswirkungen auf die Landschaft und die Erholungsfunktion sind durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen zu mindern.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB geändert.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Weiterentwicklung des Orts Weidenhüll Richtung Norden aufgezeigt, die der bisherigen Siedlungsstruktur als langgezogenes Straßendorf folgt. Dabei wird der südliche Teilbereich als Dorfgebiet dargestellt, das nördliche Teilgebiet mit der geplanten Produktionshalle der Firma Brendel als Gewerbegebiet mit Einschränkungen. Die Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich.

Vor Einleitung des Verfahrens haben die Stadt Pottenstein und der Vorhabensträger alternative Standorte für den Bau einer Produktionshalle im Ortsteil Weidenhüll geprüft, insbesondere im Bereich bestehender Bauflächen. Dabei war festzustellen, dass entsprechende Flächen im Ortsbereich nicht zur Verfügung stehen. Die Fortentwicklung der baulichen Struktur des Ortes nach Norden entlang der Staatsstraße erschien deshalb als die günstigste Möglichkeit, zumal hier auch ein entsprechender Flächenerwerb durch den Vorhabensträger möglich wird. Der Betrieb Brendel hat im Ortsteil Weidenhüll bereits einen Produktionsstandort, der aber von der Fläche für die künftigen Anforderungen nicht mehr ausreichend ist. Eine Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Standort existiert nicht. Aus logistischen Gründen ist es zwingend erforderlich, die Betriebserweiterung im Ortsteil Weidenhüll vorzusehen. Der derzeit bestehende Betriebsstandort bleibt auch künftig erhalten und wird sowohl Funktionen als Lagerfläche erfüllen, aber auch Produktionskapazitäten vorhalten. Deshalb ist die Erweiterung des Betriebes möglichst in der Nähe des vorhandenen Betriebsstandortes erforderlich. Da

auch fast alle Beschäftigten der Firma Brendel in Weidenhüll wohnhaft sind, ist auch aus diesem Grund der Verbleib der Firma im Ortsteil Weidenhüll grundsätzlich sinnvoll und trägt zur Stärkung des Ortes wie auch zur Vermeidung von unnötigem Verkehrsaufkommen bei.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Das Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Die Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich.

Weiterhin sind die auf dem Betriebsgrundstück zulässigen Geräusche beschränkt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten tags ein Immissionsrichtwert von 54 db(A) bzw. nachts 39 db(A) nicht überschritten werden. Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags nicht mehr als 90 db(A), nachts nicht mehr als 65 db(A) überschreiten. Die Einhaltung dieser Werte ist aufgrund der Art des Vorhabens problemlos möglich.

Die Firma Brendel ist ein metallverarbeitender Betrieb, die Arbeiten finden ausschließlich innerhalb geschlossener Hallen statt. Die Zu- und Abfahrtsbewegungen sowie die Anlieferung und Abholung von Teilen und Produkten ist grundsätzlich innerhalb der Tagzeit möglich. Es ist mit der An- und Abfahrt von 1 bis 2 LKW bzw. Sattelzügen pro Woche zu rechnen. Durch diese Tätigkeiten ist eine Überschreitung der genannten schalltechnischen Orientierungswerte im Dorfgebiet nicht zu erwarten.

Vor Baubeginn ist dem Landratsamt Bayreuth der Nachweis vorzulegen, dass die festgesetzten Anforderungen durch das Vorhaben eingehalten werden. Zur Optimierung der Immissionssituation wurde der Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde so geändert, dass die Anlieferzone und die Tore nach Norden ausgerichtet sind. Damit werden die möglichen Immissionen in Richtung Dorfgebiet deutlich verbessert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer Baugrenze vorgegeben. Die Fläche für die Errichtung des Produktionsgebäudes ist durch Baugrenze abgegrenzt. Hier ist neben der Errichtung des Produktionsgebäudes auch die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung zulässig. Die Baugrenzen gehen über die derzeit geplante Produktionshalle hinaus und ermöglichen die Erweiterung der Produktionsgebäude um einen späteren zweiten Bauabschnitt.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe, Wandhöhe) erforderlich. Für das Hauptgebäude wird eine flache Dachneigung festgesetzt, was dem Nutzungszweck entspricht und eine unnötige Höhenentwicklung begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 550 m üNN. Die damit aufgrund des vorhandenen Geländes zulässige maximale Gebäudehöhe von ca. 8,0 m bleibt deutlich unter den im südlich angrenzenden Dorfgebiet üblichen Höhen zurück und sichert so eine gute Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, dies ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 55 m ist erforderlich, um die Grundstücksfläche sinnvoll nutzen zu können. Die Maschinen und technischen Anlagen müssen in einem zusammenhängenden Gebäude untergebracht werden, was die genannte Gebäudelänge erforderlich macht.

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes sind Stellplätze für Mitarbeiter festgesetzt.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der St 2163 aus. Die jeweiligen Sichtdreiecke liegen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind von jeglichen störenden Einrichtungen, Auffüllungen und Ablagerungen freizuhalten.

Von der Staatsstraße 2163 ist eine Zufahrt zur Anlage zu schaffen, die als Ortsstraße Teil des öffentlichen Straßennetzes werden soll. Die Schaffung der Zufahrt ist zwischen der Stadt Pottenstein und dem Staatlichen Bauamt Bayreuth zu regeln. Die derzeitige Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Staatsstraße ist insbesondere von Norden kommend ungünstig. Dies ist bei der Belieferung zu beachten.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das im Ort Weidenhüll b.Lei. vorhandene Netz vorhanden und im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellt. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Auf die besonderen Anforderungen der Versickerung von Niederschlagswasser im Karst wird hingewiesen (vgl. Merkblatt M 153). Das Oberflächenwasser der Fahr-, Hof- und Lagerflächen sind über das kommunale Kanalnetz einer Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen (modifiziertes Mischsystem). Bei der Verlegung der Anschlüsse sind Eingriffe in den Straßenraum der Staatsstraße zu minimieren.

4.3 Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte ist im Zuge des Bauantrages durch entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

4.4 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Das landschaftsbildprägende Denkmal Burgruine Leienfels ist weit über einen Kilometer entfernt, es bestehen keine Sichtbeziehungen oder andere Auswirkungen, die eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung gegenüber diesem Baudenkmal bewirken würden.

4.5 Grünordnung und Eingriffsregelung

4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

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

Gemäß Grünordnungsplanung sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Pflanzgebot Baum-Strauchhecke

Im Bereich der Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Baumanteil soll bei etwa 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt.

Geschlossene Pflanzungen sind v.a. nach Norden und Westen zur Abschirmung gegen die freie Landschaft erforderlich. Die Pflanzung muss mindestens dreireihig erfolgen und soll sich als frei wachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 10 bis 15 Jahre. Diese müssen abschnittsweise bzw. einzelstrauchweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdereiches 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.

Pflanzgebot Bäume

Im Bereich der Pflanzgebote für Bäume sind hochstämmige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Empfohlen werden Laubbäume der folgenden Artenliste. Die Einzelbaumpflanzungen dienen der Gestaltung der Baufläche. Mit den Baumpflanzungen wird eine gestalterische Einbindung der Baufläche ergänzend zur oben genannten Eingrünung gewährleistet.

Arten allgemein:	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Spitzhorn (<i>Acer platanoides</i>) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Pflanzabstand:	gemäß Plandarstellung (nicht standortgebunden)
Qualität:	Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm
Baumscheibe:	mindestens 6 qm / Baum

4.5.2 Eingriffsermittlung

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

Eingriffsminimierung

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

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote zur Einbindung der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand ermittelt (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet.

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

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie II, Spanne lt. Leitfaden 0,8 – 1,0).

Der Ausgleichsfaktor wird trotz der Vermeidungsmaßnahmen wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet im oberen Bereich festgesetzt: Faktor 1,0.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Baufläche und Verkehrsfläche	3.683 qm	x 0,5	1.841,5 qm
Summe			1.841,5 qm

4.5.3 Ausgleichsflächen

Außerhalb des Geltungsbereiches ist folgende Ausgleichsfläche festgesetzt.

Fl.Nr. 1563, Gmkg. Pottenstein

Es handelt sich derzeit um einen Kiefern-Fichten-Bestand auf einer ehemaligen Hutungsfläche. Im Unterwuchs sind noch ausgedehnte Blaugrasbestände, magerrasenartige Vegetation und auch Orchideenbestände vorhanden. Aufgrund der zunehmenden Beschattung durch Kiefern und zahlreiche aufkommender Fichten ist eine erhebliche Beeinträchtigung mit Ausbreitung von Fiederzwenkenbeständen festzustellen.

Entwicklungsziel: Lichter Trockenkiefernwald mit sonnigem, südexponiertem Saum

Maßnahmen:

Auflichtung des Kiefernbestandes und Entfernung aller Fichten sowie der vereinzelter Laubbäume, Entfernung der hierbei anfallenden Biomasse aus dem Bestand, Ziel ist eine Beschirmung von maximal 0,4 durch Kiefern. Anzustreben ist eine extensive Beweidung der Flächen. Hierfür ist ein Rodungsantrag erforderlich, um nicht gegen das Verbot der Waldweide zu verstoßen. Die physische Waldeigenschaft der Fläche durch den lockeren Kiefernschirm sollte aber erhalten bleiben.

Aufgrund der bestehenden Wertigkeit ist eine Anrechnung bis zu dem Faktor 0,5 möglich, d.h. es ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.683 qm.

Daraus ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 1.841,5 qm.

Der Eingriff ist damit mit den festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

4.5.4 Artenschutzmaßprüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine überschlägige Artenschutzprüfung durchgeführt. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der Fläche und der unmittelbar angrenzenden Bebauung bzw. Staatsstraße ist mit Ausnahme häufiger bodenbrütender Vogelarten nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

Eventuell vorkommende bodenbrütende Vogelarten haben in der umliegenden Feldflur genügend Ausweichmöglichkeiten, so dass keine Verschlechterung für die lokalen Populationen zu erwarten sind. Bei der Beräumung des Baufeldes ist sicherzustellen, dass keine bodenbrütenden Vogelarten vorkommen. Das heißt, die Beräumung ist z.B. außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach der Getreideernte durchzuführen. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4.5.5 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Fränkische Schweiz“. Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Antrag zur Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes gestellt.

Die Voraussetzungen für eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes sind gegeben:

- Das Schutzgebiet wird nur auf sehr kleiner Fläche berührt.
- Das Schutzgebiet wird nur randlich und im Anschluss an bestehende Bebauung berührt.
- Der Bebauungsplan zeigt durch die Festsetzung einer Eingrünung ein eindeutiges Ende der baulichen Entwicklung auf das Schutzgebiet auf.

Der Bebauungsplan kann erst in Kraft gesetzt werden, wenn die Änderungen des Landschaftsschutzgebietes vollzogen oder der Vollzug in Aussicht gestellt wird (Befreiungslage).

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Pottenstein plant aufgrund des Antrags des Vorhabensträgers die Ausweisung eines Gewerbegebiets nördlich von Weidenhüll b.Lei.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Der Vorhabensträger hat kein anderweitiges Grundstück zur Verfügung, an dem die mit der Planung verfolgten Zwecke mit geringeren Eingriffen in Natur und Umwelt möglich wären. Weiterhin ist die Umsetzung des Vorhabens im Ortsteil Weidenhüll aus betrieblichen Gründen erforderlich (vgl. Kap. 3 im Teil A der Begründung). Die unmittelbare Anordnung der Baufläche an einen bestehenden Ort bzw. die Staatsstraße ist auch aus städtebaulicher Sicht eine zu bevorzugende Lösung, zumal auf dieser Fläche keinerlei schützenswerte Vegetationselemente oder Biotopstrukturen vorhanden sind.

Hinsichtlich der Anordnung der Baukörper und der Zufahrt wurde die im Vorentwurf dargestellte Alternative mit einer Zufahrt im Süden der Halle nicht weiterverfolgt, da die jetzt festgesetzte Alternative mit der Zufahrt und Anlieferzone im Norden der Halle aus Immissionsschutzgründen deutlich besser ist.

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 gem. § 1a Abs. 5

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

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 gegenüber gestellt. 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:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz 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 Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegen unmittelbar südlich schutzwürdige Wohnnutzungen in einem Mischgebiet. Der Geltungsbereich hat damit für die Wohnfunktion eine mittlere Bedeutung und Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung und Ferienerholung. Besondere Erholungseinrichtungen oder Wege fehlen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Anordnung der Anlieferzone im Norden der Halle wurden die Auswirkungen der Schallimmissionen auf die südlich angrenzende bzw. mögliche Bebauung minimiert. Da die Arbeiten ausschließlich in der Halle stattfinden ist deshalb eine Verträglichkeit der Planung mit dem südlich angrenzenden Dorfgebiet gegeben. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft vor Baubeginn durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen ist. Unter Beachtung dieser Festsetzungen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche innerhalb des Naturparkes verloren. Durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Der Geltungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keine naturnahen Strukturen auf. Im Süden grenzt das Dorfgebiet an, im Osten die Staatsstraße, was für störungsempfindliche Tierarten als Vorbelastung zu werten ist.

Es ist deshalb ausschließlich mit dem Vorkommen häufiger Pflanzen- und Tierarten intensiv genutzter Äcker zu rechnen. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wären Vorkommen häufiger bodenbrütender Vogelarten möglich.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 0,4 ha teilweise versiegelt (Gebäude, Parkplätze). Das Tötungsverbot gegenüber potenziell feldbrütenden Vogelarten wird durch Ausschluss der Baufeldberäumung während der Vogelbrutzeit vermieden. Weiterhin erfolgen im Geltungsbereich Neupflanzungen von Gehölzen.

Damit sind die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt von geringer Erheblichkeit. Auch Verschlechterungen der Population streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Braunerden über Alblehm. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt nur eine teilweise Versiegelung auf ca. 0,4 ha.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Vorhaben sind keine grundwassergefährdenden Eingriffe zu erwarten.

Aufgrund der insgesamt geringen Versiegelung und der Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers bzw. Abführung des potenziell verschmutzten Oberflächenwassers von Hof-, Lager- und Fahrflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu befürchten. Da es sich bei dem Vorhaben um einen metallverarbeitenden Betrieb handelt sind im Rahmen der konkreten Planung und Betriebsführung Maßnahmen zum Schutz der Umwelt beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erforderlich. Diese sind durch die einschlägigen Vorschriften sichergestellt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

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

Aufgrund der Einstufung der Stadt Pottenstein als Luftkurort ist der Luftaustausch von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch den geringen Umfang von baulichen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Luftaustausch zu erwarten.

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 eine großflächig zusammenhängende Ackerfläche ohne landschaftsbildprägende Elemente und durch die nahe Staatsstraße hinsichtlich des Landschaftserlebens vorbelastet. Der südlich angrenzende Ortsrand ist gut eingegrünt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

Zur Eingriffsminimierung sind Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in wenigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind nicht bekannt.

4.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

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

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGBVermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die Gebäudestellung begünstigt.

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

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen Umfang von ca. 0,4 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt stellt im Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet dar. Ein Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen wird gestellt (vgl. Kap. 4.5.5 in der allgemeinen Begründung).

Erfordernisse des Klimaschutzes

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

6. 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 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,4 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen. Für die Errichtung einer Produktionshalle müssten anderweitige Flächen beansprucht werden. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen.

9. 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

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	keine negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Ackerfläche	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung, aber auf geringer Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	geringe Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung, aber auf geringer Fläche	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche kleinflächig betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

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

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam ausgeglichen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze

Anlage 1**Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung****a) Großbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer

b) Mittelgroße und kleine Bäume

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

c) Sträucher

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