

# Stadt Pottenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Grünordnungsplan Nr. 39

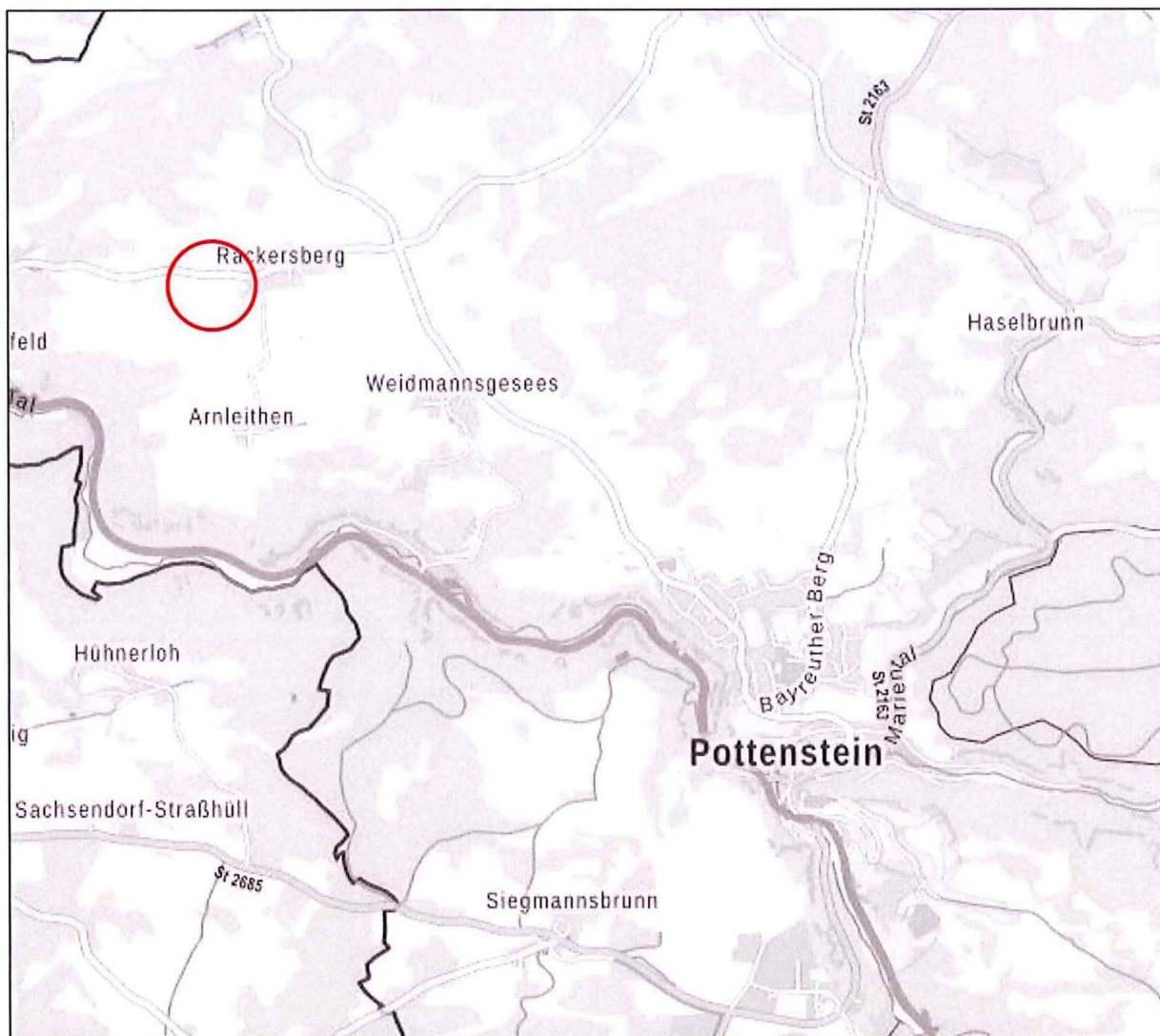
Vorhaben- und Erschließungsplan

„Gewerbegebiet Rackersberg-West“



Begründung

08.02.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Stadt Pottenstein, Lkr. Bayreuth  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 39  
Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbegebiet Rackersberg-West“

---

| <b>Gliederung</b>                                                     | <b>Seite</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>                                        | <b>1</b>     |
| <b>1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSDESCHEIBUNG</b>               | <b>1</b>     |
| <b>2. LAGE DES PLANUNGSGBEITS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>              | <b>1</b>     |
| <b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>             | <b>1</b>     |
| <b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>                                            | <b>3</b>     |
| 4.1 Städtebauliche Grundlagen                                         | 3            |
| 4.2 Natur und Landschaft                                              | 3            |
| <b>5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> | <b>4</b>     |
| <b>6. ERSCHLIEßUNG</b>                                                | <b>5</b>     |
| 6.1 Verkehrserschließung                                              | 5            |
| 6.2 Weitere Erschließungsanlagen                                      | 5            |
| <b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>                                            | <b>6</b>     |
| <b>8. DENKMALSCHUTZ</b>                                               | <b>6</b>     |
| <b>9. WASSERWIRTSCHAFT</b>                                            | <b>6</b>     |
| <b>10. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG</b>                          | <b>6</b>     |
| 10.1 Gestaltungsmaßnahmen                                             | 6            |
| 10.2 Eingriffsermittlung                                              | 8            |
| 10.3 Ausgleichsflächen                                                | 10           |
| 10.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen                               | 10           |

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

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung**

Die Zimmerei Erwin Stiefler, Vockensteinweg 6, 91278 Pottenstein, hat als Vorhabens-träger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Errichtung eines Betriebsstandortes am westlichen Ortsrand von Rackersberg beantragt.

Die Zimmerei Stiefler bzw. Frau Luise Stiefler ist Eigentümerin der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und ist finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Der Vorhabensträger, die Zimmerei Stiefler, sucht bereits seit Jahren nach einem Betriebsstandort zur Errichtung einer neuen Betriebsstätte und hat im Vorfeld mehrere Alternativen geprüft. Im Gewerbegebiet Pottenstein konnten keine Flächen erworben werden. Die vorliegende Fläche am Ortsrand von Rackersberg ermöglicht eine Orientierung der betrieblichen Tätigkeiten weg von bestehenden Wohngebieten und kann damit auch die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachbarschaft sicherstellen. Deshalb hat sich die Firma für den gegenständlichen Standort entschieden.

Das Vorhaben sieht die Errichtung einer Lagerhalle, eines Büro- und Wohnhauses für Betriebsleiter sowie von Lagerflächen, Stellplatzflächen und weiteren, dem Vorhaben dienenden Nebenanlagen vor. Mit der Planung soll dem Betrieb ein zukunftsfähiges Betriebsgelände geschaffen und die Fortführung des Betriebes dauerhaft gesichert werden. Bzgl. der detaillierten Vorhabensbeschreibung wird auf das Schallgutachten verwiesen, welches als Anhang Teil der Begründung ist.

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

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 einzuleiten.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt westlich des Ortes Rackersberg in der Stadt Pottenstein. Es hat eine Fläche von ca. 1 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen des folgenden Flurstücks: 889, Gemarkung Tüchersfeld.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 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) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

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

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

### **Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall gegeben: Östlich des Geltungsbereiches grenzt der Ort Rackersberg an, südlich des Geltungsbereiches ein bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes Wohngebiet.

### **Regionalplan**

Die Stadt Pottenstein ist Grundzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Ziel ist hier die Erhaltung und qualitative sowie quantitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes.

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

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

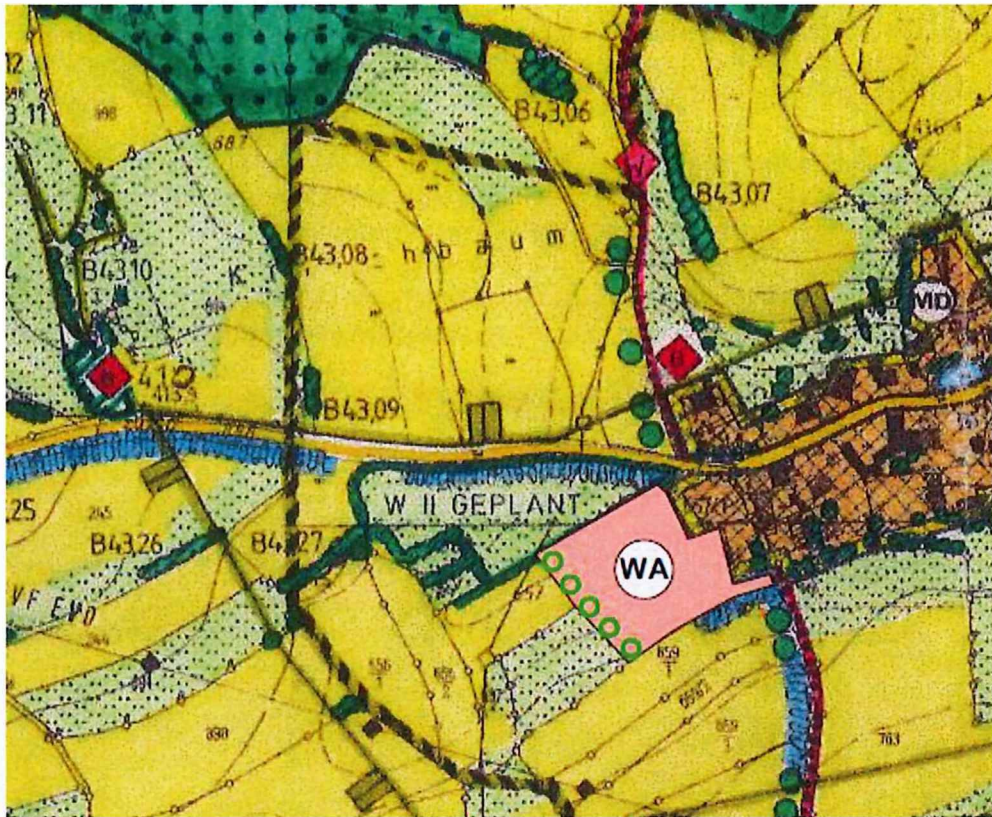


Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan (mit 19. Änderung)

#### 4. Bestandsaufnahme

##### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

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

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich im Ortsteil Rackersberg ein Mischgebiet, südlich ein geplantes Wohngebiet. Die Belange des Schallimmissionsschutzes müssen deshalb in der Planung besonders berücksichtigt und gelöst werden. Dies ist durch Einschränkung des Gewerbegebietes und Orientierung der lärmintensiven Tätigkeiten nach Norden und Westen möglich.

Die Verkehrserschließung der geplanten Baufläche ist über die Gemeindeverbindungsstraße nördlich des Geltungsbereichs möglich.

##### 4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche der Fränkischen Alb. Der Geltungsbereich ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 420 ü.NN.

Er wurde gartenähnlich genutzt und weist überwiegend eine relativ magere, aber artenarme Grünlandgesellschaft auf. Die Ränder des Geltungsbereiches sind mit von Fichten dominierten Hecken eingefasst, im südwestlichen Teil befindet sich ein größeres, naturnahes Feldgehölz.

Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Westlich an den Geltungsbereich grenzt ein biotopkartiertes Feldgehölz an, die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich haben deshalb besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

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

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist eine sehr gute Abschirmung des Geltungsbereiches durch die fast vollständig an den Rändern vorhandenen hohen Hecken gegeben.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt ist zum einen die Art der zulässigen Nutzung. Im gesamten Gewerbegebiet ist ausschließlich ein Zimmereibetrieb mit Lagerhalle, Büro- und Wohnhaus für Betriebsleiter, Stellplätzen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist damit der Vorhabenbezug sichergestellt.

Weiterhin sind Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet. Sie zeigen, dass der Betrieb der Zimmerei unter bestimmten Voraussetzungen möglich und mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar ist. Die im Schallgutachten zugrundeliegende Betriebsbeschreibung mit den entsprechenden Vorgaben wird im Durchführungsvertrag und der Baugenehmigung verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 7.). Zusammen mit der Einschränkung der Art der Nutzung ist damit die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der durch Baugrenze abge-

grenzten Teilbereiche zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Durch die Baugrenze wird der Standort der Lagerhalle sowie des Betriebsleiterwohnhauses innerhalb der Baufläche vorgegeben. Als Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend generell eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Die maximale Wandhöhe wird mit 6,50 m, die maximale Gebäudehöhe mit 8,50 m festgesetzt. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Ausschnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut bzw. First. Dies dient der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude bzw. einer möglichst guten Einbindung in das Ortsbild. Die Zulassung einer Dachneigung bis 30° begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie. Der Ausschluss einer Dacheindeckung mit Kupfer ist aus Gründen des Grundwasserschutzes (Karst) erforderlich.

Zu den Dachformen ist festgesetzt:

- Zulässig sind ausschließlich Satteldach und Pultdach.
- Die Dachneigung muss zwischen 4° und 30° betragen.
- Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz).
- Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße Rackersberg-Tüchersfeld nördlich der Baufläche aus. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse sind entsprechende Rückschnittmaßnahmen sichtbehindernder Gehölze im Bereich der Sichtdreiecke erforderlich. Im Bebauungsplan ist ein Zufahrtsbereich festgesetzt, um die genaue Lage der Zufahrt entsprechend der Sichtverhältnisse optimieren zu können.

### **6.2 Weitere Erschließungsanlagen**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz im Ortsteil Rackersberg möglich. Das Schmutzwasser wird direkt an den städtischen Kanal angeschlossen und an die Kläranlage weitergeleitet. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und auf dem Gelände rückgehalten und versickert werden. Aufgrund der Lage im Karst ist eine Versickerung nur über eine belebte Bodenzone möglich. Die Versickerung wäre sowohl in Randzonen der Baufläche wie auch im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes möglich. Die Entwässerungsplanung wird umgehend eingeleitet.

Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind aufgrund des Grundwasserschutzes im Karst unzulässig.

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

## **7. Immissionsschutz**

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes mit Einschränkungen erfolgt.

Als nächstliegende Immissionsorte sind zum einen ein Wohngebäude im Dorfgebiet etwa 30 m östlich des Geltungsbereiches sowie eine mögliche Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches. Die Abstände der Baufläche zum Wohnhaus Nr. 31 (Allgemeines Wohngebiet) betragen ca. 45 m. Für das dazwischen liegende Grundstück 657 gibt es noch keinen Bebauungsplan, dieses ist im Flächennutzungsplan allerdings bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Baurecht besteht hier nicht, die weitere mögliche Entwicklung dieses Flurstücks wird auch in Abhängigkeit vom zu erstellenden Schallgutachten nochmals überprüft.

In einem Schallgutachten wurde die vorgesehene Art der Nutzung hinsichtlich der damit verbundenen Immissionen geprüft (schalltechnische Untersuchung IBAS Bayreuth vom 28.1.2022). Es hat sich gezeigt, dass die vorgesehene Nutzung mit der vorhandenen und künftigen Nachbarschaft verträglich ist. Die in der Vorhabensbeschreibung im Schallgutachten genannten Vorgaben sind vom Betrieb einzuhalten. Sie werden im Durchführungsvertrag und falls erforderlich in der Baugenehmigung verbindlich festgesetzt. Damit kann der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft sichergestellt werden.

## **8. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale. Ca. 100 m nordöstlich befindet sich eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld nicht vorhanden.

## **9. Wasserwirtschaft**

Die Entwässerung der Baufläche ist im Trennsystem vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches ist die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers erforderlich. Aufgrund der Lage im Karst ist vor einer Versickerung eine ausreichende Vorreinigung und eine belebte Bodenzone zur Versickerung erforderlich. Das Schmutzwasser soll in die Kläranlage geleitet werden, die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Vom Vorhabensträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen, das die genannten Aspekte berücksichtigt. Hierfür ist gegebenenfalls eine eigene wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

## **10. Grünordnung und Eingriffsregelung**

### **10.1 Gestaltungsmaßnahmen**

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

Gemäß Grünordnungsplan sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

### **Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen**

Sämtliche naturnahen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt. Dies ist zum einen ein kleines Feldgehölz im Südwesten des Geltungsbereiches. Dieses ist überwiegend durch heimische Laubgehölze geprägt und soll vollständig erhalten bleiben. Zulässig sind ein gelegentlicher Rückschnitt und die Einzelentnahme von Gehölzen zur Verkehrssicherung sowie die Entnahme standortfremder Gehölze. Aus planerischer Sicht wäre auch die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser breitflächig in diesen Gehölzbestand möglich, dies würde den Wasserhaushalt des Waldbestandes verbessern.

Weiterhin sind die das Grundstück fast vollständig umfassenden Heckenbestände zum Erhalt festgesetzt. Diese weisen derzeit einen sehr hohen Anteil von Fichten auf, die Fichten sind im Sinne eines naturnahen Gehölzumbaus in den nächsten Jahren zu entfernen und falls erforderlich durch Nachpflanzung standortheimischer Laubgehölze zu ersetzen (vgl. Liste im Anhang). Auch in den Heckenbeständen ist gelegentlicher Rückschnitt und Einzelentnahme von Gehölzen, insbesondere zur Verkehrssicherung sowie zur Freihaltung des Sichtfelds zur Ortsstraße hin zulässig.

### **Flächen mit Begrünungsbindung**

Flächen mit Begrünungsbindung sind insbesondere an den Rändern der Baufläche festgesetzt. Diese dienen zum einen der Abschirmung der Baufläche gegenüber der geplanten Ausgleichsfläche, zum anderen der Abschirmung des Betriebsgeländes zum Ort Rackersberg nach Osten hin.

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind gemäß den festgesetzten Pflanzgeboten (s.u.) zu bepflanzen.

### **Pflanzgebot Baum-Strauchhecke**

Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind an den Rändern der Baufläche und zum Ort Rackersberg hin festgesetzt.

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

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen 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.

### **Pflanzgebote für Laubbäume**

Pflanzgebote für Einzelbäume sind sowohl im Bereich der Ausgleichsfläche wie auch im Bereich der Baufläche festgesetzt. Auch hier sind ausschließlich standortheimische

Gehölze oder im Bereich der Ausgleichsfläche auch Obstbäume zulässig. Der unbefestigte Wurzelraum (Baumscheibe) muss mindestens 8 qm betragen.

Geeignete Arten sind u.a.:

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Feldahorn   | <i>Acer campestre</i>   |
| Spitzahorn  | <i>Acer platanoides</i> |
| Hainbuche   | <i>Carpinus betulus</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i>    |

### Weitere grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund des naturnahen Umfeldes ist die Beleuchtung der Anlage ausschließlich mit insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Weiterhin sind Schotter- und Steingärten unzulässig und bei der Befestigung von Flächen sind, soweit mit dem Nutzungszweck vereinbar, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

## 10.2 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:

- Erhaltungsgebote für alle naturnahen Teilflächen des Geltungsbereichs,
- Pflanzgebote für Laubbäume,
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser,
- Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

## **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. Es handelt sich bei der Eingriffsfläche um eine reine Ackerfläche.

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

## **Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1**

| <b>Schutzgut</b>       | <b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arten und Lebensräume  | gartenähnlich genutztes, mageres relativ artenarmes Grünland, Kategorie I                        |
| Boden                  | Alblehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I |
| Wasser                 | Flächen mit überwiegend hohem Grundwasserflurabstand, Karst, versickerungsfähig, Kategorie I     |
| Klima und Luft         | Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I                 |
| Landschaft             | mäßig intensiv genutzte Gartenfläche, massiv eingegrünt, keine Fernwirkung, Kategorie I          |
| <b>Gesamtbewertung</b> | <b>Kategorie I</b><br>Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild       |

## **Ermittlung Eingriffsschwere**

Gewerbe-/Industriegebiet, GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

## **Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6, Kategorie II, Spanne 0,8 – 1,0).

Der Ausgleichsfaktor wird trotz umfassender Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der hohen Versiegelung im mittleren Bereich festgesetzt.

**Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs**  
(siehe Plan im Anhang)

| Teilfläche   | Eingriffs-<br>fläche | Ausgleichs-<br>faktor | Ausgleichs-<br>bedarf |
|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Teilfläche 1 | 4.149,3 qm           | x 0,6                 | 2.330 qm              |
| Summe        |                      |                       | <b>2.330 qm</b>       |

### 10.3 Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 2.330 qm zugeordnet. Hierbei handelt es sich um den westlichen Teil des Grundstückes mit der derzeit mäßig intensiv genutzten Grünland- bzw. Gartenfläche.

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland mit einzelnen Obstbäumen

Maßnahmen: Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen als Hochstämme, Extensivierung der Grünlandnutzung durch Mahd ab 15.06. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz, dabei belassen eines ca. 5 m breiten Brachstreifens entlang der randlichen Gehölzbestände, Mahd dieses Brachstreifens nur alle 2 Jahre, jeweils abwechselnd die Hälfte der Fläche. Zur Abgrenzung gegenüber der Baufläche sind Lesesteinhaufen und Lesesteinriegel anzulegen.

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff wirksam ausgeglichen werden.

### 10.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt

Aufgrund des Zustands des Geltungsbereiches und der Erhaltung aller wertgebenden Teilbestände ist nicht mit einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu rechnen. Der Gehölzrückschnitt der randlichen Hecken ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, so dass auch hier das Tötungsverbot nicht einschlägig ist.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Stadt Pottenstein plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich Rackersberg. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Zimmereibetriebes (Lagerhalle, Lagerflächen, Büro- und Betriebsleiterwohnhaus sowie Stellplätze). Die zulässigen Emissionen aus dem Gewerbegebiet wurden geprüft und sind mit der Nachbarschaft verträglich.

Die Baufläche ist von dichten Hecken umschlossen, die Hecken sind zum Erhalt festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Im Stadtgebiet Pottenstein steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Freie Bauflächen im Gewerbegebiet sind nicht verfügbar, Brachflächen oder Konversionsflächen mit Eignung für das Vorhaben stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Die Anordnung von Bauflächen und zu erhaltenden Vegetationsbeständen bzw. Ausgleichsflächen stellt aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht die günstigste Alternative dar.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

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

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

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

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurden folgende Gutachten erstellt (siehe Anhang):

- Schalltechnische Untersuchung (IBAS, Bayreuth)

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 Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

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

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Abstände zu der nächstgelegenen Wohnbebauung berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

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

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Wohnfunktion             |
|                                | Funktion für Naherholung |

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

### Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion. Im Wirkraum des Vorhabens liegen östlich in einem Dorfgebiet (Ortsteil Rackersberg). Weiterhin sind südlich des Geltungsbereiches im Abstand von etwa 45 m weitere mögliche Wohngebäude in einem Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet vorhanden. Im Allgemeinen Wohngebiet besteht eine hohe, im Mischgebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen.

### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Plangebiets ist nicht gegeben.

## **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmimmissionen verbunden. Deshalb wird zur genauen Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und aufgrund des Immissionsschutzes sind Einschränkungen des Gewerbegebietes vorgesehen. Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine Freifläche verloren. Durch umfassende Eingrünung zur freien Landschaft hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

## **4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Naturnähe                 |
|                                | Vorkommen seltener Arten  |
|                                | Seltenheit des Biotoptyps |
|                                | Größe, Verbundsituation   |
|                                | Repräsentativität         |
|                                | Ersetzbarkeit             |

Die Baufläche ist ein gartenähnlich genutzter Grünlandbestand mit randlichen Fichtenhecken und einem naturnahen Feldgehölz. Vorkommen streng geschützter Tierarten sind in Form gebüsch- und gehölzbrütender Vogelarten in den Gehölzbeständen möglich. Aufgrund der Vorbelastung in Siedlungsnähe sind nur Vorkommen relativ häufiger Arten wahrscheinlich.

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

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden sämtliche wertgebenden Gehölzbestände im Geltungsbereich erhalten. Weiterhin erfolgt eine Aufwertung der nicht für das Vorhaben beanspruchten Grünlandflächen (Ausgleichsfläche). Es verbleibt ein Verlust von ca. 0,4 ha der gartenartig genutzten Grünlandfläche.

Aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

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

### **4.3 Boden**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Bedeutung /<br>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 mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich. Lediglich die Böden im Bereich des kleinen Feldgehölzes sind in naturnaher Bodenentwicklung.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 0,4 ha. Da nur Böden mit relativ geringem Biotopentwicklungspotenzial und geringer Naturnähe bzw. Seltenheit betroffen sind, sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu erhaltenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.4 Wasser

##### Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

|                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Naturnähe                         |
|                                | Retentionsfunktion                |
|                                | Einfluss auf das Abflussgeschehen |

##### Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

|                                |                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Bedeutung /<br>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

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
 Auswirkungen mittlerer 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 /<br>Empfindlichkeit | lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete |
|                                | klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete     |

## Beschreibung und Bewertung

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

## Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund des geringen Umfangs von baulichen Maßnahmen und Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind gegebenenfalls betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der TA Luft festzusetzen. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden. Weiterhin dienen die Pflanzgebote der Verbesserung von Klima und Luft.

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

## 4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Eigenart                        |
|                                | Vielfalt                        |
|                                | Natürlichkeit                   |
|                                | Freiheit von Beeinträchtigungen |
|                                | Bedeutung / Vorbelastung        |

Der Geltungsbereich ist aufgrund der umfassenden Eingrünung kaum einsehbar. Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist das Feldgehölz an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie die umlaufenden Heckenbestände.

## Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zur Eingriffsminimierung sind alle randlichen Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt.

**Gesamtbewertung Landschaft:**  
**Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.7 Fläche

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

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

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

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

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

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert bzw. getrennt abgeleitet. Die zulässigen Emissionen werden im Bebauungsplan begrenzt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich. Erdwärmesonden sind im Karst nicht zulässig.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB  
Durch die Planung werden gartenähnliche Nutzflächen im Umfang von ca. 0,5 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

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

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Lokalklima sind durch die Planung nicht betroffen. Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sind umfassende Erhaltungsgebote festgesetzt.

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

### **6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

#### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle über das übergeordnete Straßennetz möglich ist.

#### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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.

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

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

#### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe  
Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Pflanzgebote für Laubbäume,
- Erhaltungsgebote für Vegetationsbestände an den Rändern der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung der Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Die Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich im Bebauungsplan.

Es sind 2.329 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen vorgesehen. Sie sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

## **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

## **9. Monitoring**

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

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

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der der Ausgleichsflächen vorgesehen.

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

## 10. Zusammenfassung

| Schutzgut                             | wesentliche Wirkungen/Betroffenheit                                                                                                                                                | Bewertung             |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Mensch                                | Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch die Eingrünung minimiert. | geringe Erheblichkeit |
| Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt | Verlust Garten/Wiesenflächen 0,5 ha, umfassende Begrünungsbindung mit standortheimischen Gehölzen und naturnahen Grünflächen sowie knapp 0,3 ha Ausgleichsflächen                  | geringe Erheblichkeit |
| Boden                                 | hohe Versiegelung auf kleiner Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden                                                                                         | geringe Erheblichkeit |
| Wasser                                | hohe Versiegelung auf kleiner Fläche, Versickerung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser                                                                           | geringe Erheblichkeit |
| Klima                                 | Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen                                                                                                               | geringe Erheblichkeit |
| Landschaft                            | Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Eingrünung vorhanden                                                                                        | geringe Erheblichkeit |
| Wechselwirkungen Wirkungsgefüge       | keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen                                                                                                                  | geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter                 | keine Betroffenheit                                                                                                                                                                | -                     |

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.  
Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam minimiert.

Guido Bauernschmitt



Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**Stadt Pottenstein**

**Pottenstein, den 25.07.2022**

**Frühbeißer**  
**Erster Bürgermeister**



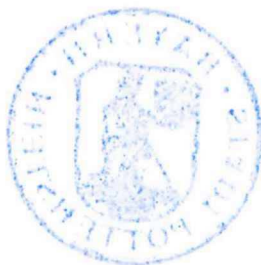
## ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Schalltechnische Untersuchung, IBAS Bayreuth (28.1.2022)

### Anlage 1:

#### Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| a) Großbäume                     |                     |
| Acer platanoides                 | Spitzahorn          |
| Carpinus betulus                 | Hainbuche           |
| Tilia cordata                    | Winterlinde         |
| Pinus sylvestris                 | Waldkiefer          |
| b) Mitttelgroße und kleine Bäume |                     |
| Acer campestre                   | Feldahorn           |
| Betula pendula                   | Birke               |
| Prunus avium                     | Vogelkirsche        |
| Salix caprea                     | Salweide            |
| Sorbus aucuparia                 | Vogelbeere          |
| c) Sträucher                     |                     |
| Cornus sanguinea                 | Hartriegel          |
| Corylus avellana                 | Hasel               |
| Crataegus laevigata              | Weißdorn            |
| Euonymus europaea                | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare                | Liguster            |
| Lonicera xylosteum               | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa                   | Schlehe             |
| Rhamnus frangula                 | Faulbaum            |
| Ribes alpinum                    | Berg-Johannisbeere  |
| Rosa canina                      | Hundsrose           |
| Salix caprea                     | Salweide            |
| Sambucus nigra                   | Holunder            |
| Viburnum lantana                 | Wolliger Schneeball |



Erster Bürgermeister  
Friedrich

Pottenstein, den 28.07.2022  
Stadt Pottenstein

## Anlage 2: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung



### Legende



Geltungsbereich

### Bestand



Acker



Mischwald

### Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie I  
(4.4149,3 m<sup>2</sup>)



## Gemeinde Pottenstein

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Rackersberg-West"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.500

bearbeitet: gb | mm

datum: 10.05.2021

ergänzt:

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

