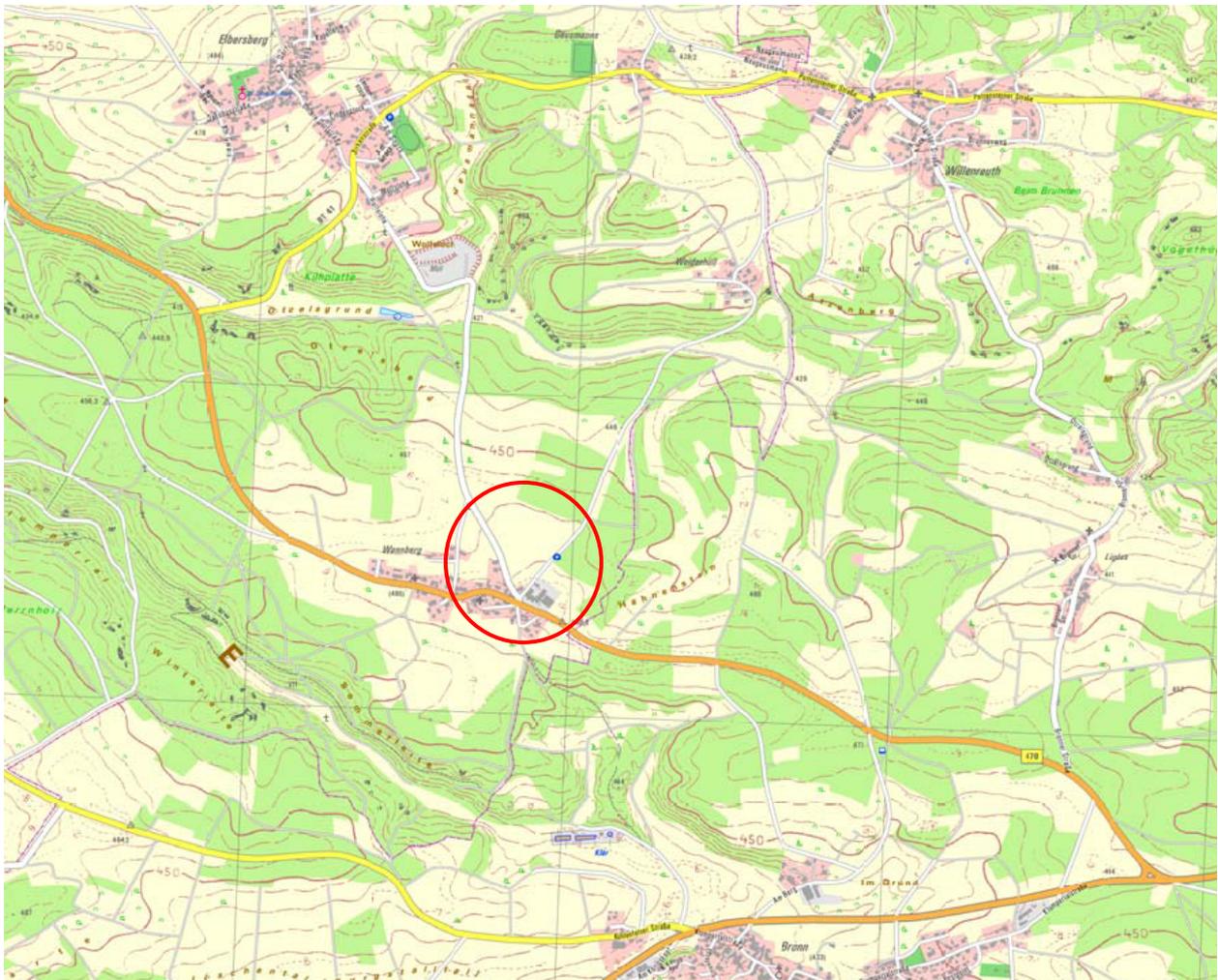

Stadt Pottenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet Wannberg

Begründung mit Umweltbericht

22.03.2010



Vorhabensträger:

Baier + Köppel GmbH + CO, Beethovenstrasse 14, 91257 Pegnitz

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4 landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders

90491 nürnberg Oedenberger Strasse 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99



Gliederung	Seite
A Allgemeine Begründung	1
1. Anlass der Planung und Vorhabensbeschreibung	1
2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation	1
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	2
4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung	3
4.2 Verkehrsflächen	4
4.3 Ver- und Entsorgung	4
4.4 Immissionsschutz	5
4.5 Grünordnung	5
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht– Ausgleich und Ersatz	6
4.5.3 Ausgleichsflächen	8
5. Abwägung	10

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	13
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
3.	Planungsvorgaben und Fachgesetze	14
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	16
4.3	Boden	17
4.4	Wasser	18
4.5	Klima/Luft	19
4.6	Landschaft	20
4.7	Kultur- und Sachgüter	20
4.8	Wechselwirkungen	20
4.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	21
5.	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	21
6.	Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
8.	Monitoring	22
9.	Zusammenfassung	23

A Allgemeine Begründung

1. Anlass der Planung und Vorhabensbeschreibung

Die Präzisionsapparatefabrik

Baier + Köppel GmbH + CO, Beethovenstrasse 14, 91257 Pegnitz

hat als Vorhabensträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Errichtung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Wannberg, Stadt Pottenstein, beantragt.

Die Planung ist erforderlich, um Bauflächen für die Erweiterung eines angrenzenden, vorhandenen Betriebs zu schaffen.

Die bereits im Ort Wannberg ansässige Firma benötigt aufgrund ihres betrieblichen Wachstums neue Bauflächen. Hierfür sind Flächen im Anschluss an den bestehenden Betrieb erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellte noch freie gewerbliche Baufläche ist für das Erweiterungsvorhaben nicht ausreichend.

Der Stadtrat von Pottenstein hat deshalb beschlossen, einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes (gem. § 8 BauNVO) einzuleiten. Aufgrund der Anregungen der Behörden und dem vorliegenden Antrag der Fa. Beka wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Vorgesehen ist die Ansiedlung von Produktionshallen und einem Bürogebäude sowie von Mitarbeiterparkplätzen.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wannberg der Stadt Pottenstein nördlich des Ortes und nördlich der geplanten Umgehungsstrasse (B 470).

Es umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 941, 941/2 und 963, Gmkg. Wannberg und hat insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha.

Vom geplanten Standort aus besteht nach Verlegung der B 470 eine direkte Verbindung ohne Ortsdurchfahrt zur BAB 9.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Albhochlandes und ist weitgehend eben. Er wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Grünland).

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen hat die Fläche auch keine besonderen Funktionen für den Biotopverbund.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 01.01.2007 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. 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 Planungsregion Oberfranken Ost als Kleinzentrum dargestellt. Die B 470 ist eine Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Der Regionalplan weist der Stadt Pottenstein eine überörtliche Mittelpunktsfunktion zu.

Die Stadt Pottenstein und der Ort Wannberg liegen in einem „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Im Mittelbereich Pegnitz soll ein Ausgleich des Nachholbedarfs an wohnortnahen Arbeitsplätzen erfolgen (B IV 2.1).

Durch das Vorhaben können die regionalplanerischen Ziele wirksam unterstützt werden. Der aus regionalplanerischer Sicht nicht optimale Standort im Ortsteil Wannberg ergibt sich aus der hier bereits vorhandenen Gewerbefläche des Vorhabensträgers, die erweitert werden soll. Damit ist das Vorhaben an den Ort Wannberg gebunden.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Pottenstein liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Reg.v.Ofr. aus dem Jahre 1998 vor. Dieser stellt die Vorhabensfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauGB parallel zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist erforderlich, um die Produktionskapazitäten am Standort Wannberg zu erfüllen und im vorgesehenen Endausbau bis zu 500 Arbeitsplätze zu schaffen. Der Vorhabensträger (Firma BEKA, Pegnitz) hat am Standort Pegnitz keine Erweiterungsmöglichkeiten. Vergleichende Standortuntersuchungen sind im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt, wobei sich der vorgesehene Standort als der aus Gründen des Umweltschutzes und der Erschließung als günstigster herausgestellt hat (zu Standortwahl und Flächenbedarf siehe Begründung FNP-Änderung)..

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Entsprechung der Flächennutzungsplan-Änderung ein Gewerbegebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen wird das Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt werden die zulässigen Immissionen (Festsetzung von Emissionskontingenten, vgl. Kap. 4.4).

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 (Obergrenze gem. BauNVO) festgesetzt. Dies ist aufgrund der angestrebten Grundstücksausnutzung erforderlich. Die zugelassene geringfügige Überschreitung ist ohne erhebliche Umweltauswirkungen.

Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche werden durch Nutzungsgrenzen getrennt (GE1 und GE2). GE1 dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden, GE 2 der Unterbringung von Produktionshallen.

Entsprechend werden die zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Attika) festgesetzt, wobei zur Vermeidung des Flächenverbrauchs eine hohe Ausnutzung angestrebt wird. Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen (z.B. Solaranlagen) oder Lichtkuppeln sollen zugelassen werden.

Mit einer Wandhöhe von 13 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (EFOK) für Produktionsgebäude und 17 m für das Bürogebäude wird die maximal zulässige Baukörperhöhe vorgeschrieben. Dies ist erforderlich, um aufgrund der Ortsrandlage und den angrenzenden Nutzungen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und die wirksame Abschirmung durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zu sichern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt, die weitgehend an den Außengrenzen der geplanten Gebäude verläuft.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Gebäude über 50 m Länge auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können, ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich.

Die Festsetzungen zur Dachform (insbesondere Shedd-Dach) orientieren sich am Nutzungszweck. Weiter gehende gestalterische Festlegungen regelt der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan. Eine Fassadenansicht entsprechend dem derzeitigen Stand des Vorhabensplans ist auf dem Planblatt dargestellt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen überwiegend als Mitarbeiter-Parkplätze genutzt werden.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt von den Ortsstraßen in Wannberg aus. Zur Aufteilung des Verkehrs sind mehrere Zufahrten vorgesehen. Aus Lärmschutzgründen ist die LKW-Zufahrt im östlichen Bereich angeordnet. Die überregionale Anbindung ist durch die B 470 gegeben.

Mit der geplanten Umgehung von Wannberg wird eine direkte Anbindung des Gewerbegebiets an das überregionale Straßennetz möglich. Als spätere Ostanbindung von Wannberg ist der Knotenpunkt mit der Ortsstraße Fl.Nr. 940 vorgesehen.

Ein aus dem Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommener möglicher Trassenverlauf ist im Plan dargestellt (außerhalb des Geltungsbereichs). Es zeigt sich, dass genügend Spielraum für die spätere Verlegung der B 470 bleibt und auch die spätere Bauverbotszone eingehalten werden kann.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an vorhandene örtliche Leitungswege.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation zur KA Pottenstein geleitet und dort gereinigt. Die Kapazität der KA Pottenstein mit 9.500 Einwohnergleichwerten ist für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend. Das Oberflächenwasser soll vor Ort in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und soweit nicht versickert über einen Drosselabfluss über das Lüg-laser Tal in Richtung Weiherbach abgeleitet werden. Ein Teil der Rückhaltung soll im Geltungsbereich erfolgen, die Stadt Pottenstein wird außerhalb des Geltungsbereichs weitere Rückhalteflächen anlegen.

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2009 wurde aufgrund entsprechender Beschlüsse des Stadtrats der Stadt Pottenstein sowie der Verbandsversammlung vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Juragruppe die Versorgungszuständigkeit mit allen Rechten und Pflichten übertragen. Die Juragruppe hat auch bereits den Anschluss des Ortsnetzes von Wannberg und Elbersberg auf die Hauptleitung beim Abgabeschacht Wannberg für Wannberg und bei Geusmanns für Elbersberg vorgenommen. Damit ist die Wasserversorgung gesichert.

Vorhandene Versorgungsleitungen der EON Bayern AG sind mit Schutzstreifen im Plan dargestellt. Die jeweiligen Schutzabstände der Erd- und Freileitungen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten und bei den jeweiligen Versorgungsträgern durch Einweisung vor Ort festzulegen.

4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (IBAS Bayreuth vom 19.3.2009, Bericht Nr., 08.4328/1) wurde untersucht, ob mit welchen Emissionskontingenten durch den Betrieb des Gewerbegebiets die aufgrund der Vorbelastung reduzierten Immissionsrichtwerte an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Ein Lageplan mit Kennzeichnung der genannten Immissionspunkte findet sich in der schalltechnischen Untersuchung. Die vollständige schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets zu erfüllen, dürfen auf den Teilflächen des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden die die im Bebauungsplan nach DIN 45691/2.6 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Hierfür wurden 2 Teilflächen gebildet, die jeweils unterschiedliche Emissionskontingente ausnutzen dürfen.

Die Emissionskontingente betragen

GE1 (Bürobereich):	tags 62 db(A), nachts 47 db(A)
GE2 (Produktionsbereich):	tags 65 db(A), nachts 50 db(A)

Die ermittelten Emissionskontingente ermöglichen damit auch einen eingeschränkten Nachtbetrieb unter Beachtung des Lärmschutzes.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote, die Festsetzung eines Anteils heimischer Gehölze sowie die teilweise Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und Emissionen zu binden bzw. Immissionen in benachbarte Flächen zu minimieren,
- durch die Gehölze und Grünflächen auch auf dem Baugrundstück eine Mindestfunktion als Lebensraum und für den Biotopverbund heimischer Tiere und Pflanzen zu gewährleisten,
- negative Auswirkungen des Oberflächenabflusses von Dachflächen und versiegelten Flächen zu vermeiden.

Gemäß Grünordnungsplanung sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Lineare Gehölzpflanzungen am Rand des Baugrundstücks

Diese Pflanzungen sind zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung der Bau- und Verkehrsflächen erforderlich. Sie sind gleichzeitig Ausgleichsflächen und mindern einen der wesentlichen Eingriffsschwerpunkte, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote dürfen nur standortheimische Arten verwendet werden.

Ziel sind überwiegend geschlossene, weitgehend freiwachsende Hecken mit abschirmenden Funktionen und einem Baumanteil von 10 %. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt.

Im Bereich der nördlichen Grünfläche sind Gräben und Mulden für den Rückhalt und die Versickerung von Oberflächenwasser zu integrieren (siehe Kap. 4.5.3)

Einzelbäume zur Parkplatzüberstellung

Die Parkplätze sind mit Einzelbäumen zu überstellen. Um eine flexible Detailplanung zu ermöglichen, sind keine Pflanzstandorte festgesetzt, sondern lediglich eine anteilige Festsetzung (1 Großbaum pro 10 Stellplätze).

Geeignete Arten: Winterlinde (*Tilia cordata*)
Spitzhorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Qualität: Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 14/16 cm

4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht– Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der städtischen Abwägung berücksichtigt.

Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

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

- Minimierung des Erschließungsaufwandes durch Schaffung der Zufahrten im Bereich bestehender Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote auf mehreren Grundstücksteilen zur umfassenden Eingrünung,
- Pflanzgebote zur Begrünung der Parkplätze,
- Festsetzung heimischer Gehölze im Bereich der Pflanzgebote,
- Festsetzungen zur Versickerung / Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

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

Bewertung der Eingriffsfläche

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland Kategorie I,
Boden	Braunerde unter Dauerbewuchs, mäßig intensiv genutzt , Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I-II,
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I,
Landschaftsbild	Lage in Ortsnähe im Übergang zur freien Landschaft, Fernwirkung Richtung Elbersberg Kategorie II,
Gesamtbewertung	Kategorie I-II Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Ausgleichsfaktor

Eingriffsschwere gem. Leitfaden: Typ A, hoch
 Spanne des Faktors bei Kategorie I: 0,3-0,6
 bei Kategorie II: 0,8-1,0

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors ist zu berücksichtigen, dass mehrere Vermeidungsmaßnahmen im Grünordnungsplan festgesetzt sind, insbesondere zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Andererseits liegt die zulässige Versiegelung relativ hoch.

Insgesamt ist deshalb ein mittlerer Faktor angemessen. Es wird ein Faktor von 0,5 gewählt.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Teilfläche	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1	33.431 qm	0,5	16.715 qm
Summe			16.715 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. **16.715 qm**.

4.5.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan eine Fläche von 5.495 qm im direkten Anschluss an die Bauflächen dargestellt.

Diese zusammenhängende Ausgleichsfläche ist mind. 5 m breit und damit geeignet, neben den Funktionen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds auch ökologische Funktionen zu erfüllen. Sie grenzt überwiegend an die freie Landschaft, teils an Waldflächen an.

Als Maßnahme wird die Pflanzung naturnaher Hecken (mind. 2-reihig), teils auch die Schaffung von naturnahen Rückhaltemulden und Gräben mit extensiver Grünlandnutzung festgesetzt. Auch im Bereich der Pflanzgebote sind ggf. Rückhaltemulden auszubilden.

Es dürfen nur standortheimische Arten gepflanzt werden (siehe Liste im Anhang), der Baumanteil von 10 % ist erforderlich, um eine wirksame Abschirmung zu erzielen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs werden die Fl.Nr. 1053, 1119 und 2214 jeweils Gemarkung Kirchenbirkig festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Fl. Nr. 1053, Gemarkung Kirchenbirkig

Flächengröße: 7.581 qm
 Bestand: Intensivgrünland, Südhang
 Entwicklungsziel: Streuobstwiese, Extensivgrünland
 Maßnahmen: Pflanzung von ca. 10-15 Obstbaumhochstämmen, vorzugsweise am nördlichen Höhenrücken (Landschaftsbild), weitgehende Freihaltung des Südhangs, Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd ohne Düngung, ab 1.7., Mähgutabfuhr), anfangs 2-malige Mahd im Jahr, später 1xmalige Mahd und Belassung unregelmäßiger Randstreifen

Fl. Nr. 1119, Gemarkung Kirchenbirkig

Flächengröße: 3.638 qm
 Bestand: Intensivgrünland
 Entwicklungsziel: Streuobstwiese, Extensivgrünland
 Maßnahmen: Pflanzung von ca. 10 Obstbaumhochstämmen, Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd ohne Düngung, ab 1.7., Mähgutabfuhr), anfangs 2-malige Mahd im Jahr, später 1-malige Mahd

Fl. Nr. 2214, Gemarkung Kirchenbirkig

Flächengröße 1.494 qm
 Bestand: Intensivgrünland mit Vernässungen im Talgrund
 Entwicklungsziel: Feuchtwiese, Naßwiese
 Maßnahmen: Ausbildung feuchter Mulden (flache Böschung 1: 10-1:15, nur 20-30 cm tief), Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd ohne Düngung, ab 1.7., Mähgutabfuhr), anfangs 2-malige Mahd im Jahr, später 1xmalige Mahd

Bilanz

Ausgleich im Geltungsbereich	5.495 qm
Flurnummer 1053	7.581 qm
Flurnummer 1119	3.638 qm
Flurnummer 2214	<u>1.494 qm</u>
Summe	18.208 qm

Die Ausgleichsfläche übersteigt den rechnerisch ermittelten Bedarf von 16.715 qm um 1.493 qm. Dies ist aufgrund der auf etwas geringeren Anrechenbarkeit der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich erforderlich (randliche Beeinträchtigung). Damit ist der Eingriff insgesamt ausgeglichen. Mit dem festgesetzten Ausgleichskonzept werden wirksame Maßnahmen für das Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere sowie den Boden- und Wasserschutz ergriffen.

5. Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung Rechnung. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

Allgemeine Anforderungen an die Grundsätze der Raumordnung

Die Baufläche liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll. Insofern ist die Planung zielkonform mit den Zielen der Regionalplanung. Allerdings ist der Ortsteil Wannberg von seiner Größe her eigentlich nicht für ein derartig großes Gewerbegebiet geeignet.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist erforderlich, um die Produktionskapazitäten am Standort Wannberg zu erfüllen und im vorgesehenen Endausbau bis zu 500 Arbeitsplätze zu schaffen. Der Vorhabensträger (Firma BEKA, Pegnitz) hat am Standort Pegnitz keine Erweiterungsmöglichkeiten. Vergleichende Standortuntersuchungen sind im Vorfeld der Planung erfolgt, wobei sich der vorgesehene Standort als der aus Gründen des Umweltschutzes und der Erschließung als günstigster herausgestellt hat

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt und insofern eine Standortbindung vorliegt, gehen aus Sicht der Stadt Pottenstein die positiven Auswirkungen der Planung im Rahmen ihrer Abwägung im Rang vor. Zudem liegt der Standort an der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Pottenstein-Pegnitz und ist optimal an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die gemäß Bebauungsplan zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung bewegen sich innerhalb der Baunutzungsverordnung zugelassenen Rahmens. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gesichert und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können weitgehend ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse im südlich angrenzenden Dorfgebiet durch Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung, Besonnung oder Verlärmung ist nicht zu besorgen. Emissionskontingente sichern die Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte und Maßnahmen der Grünordnung gewährleisten die Abschirmung der Baufläche gegenüber dem Wohngebiet.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die geplante Bebauung ist gegenüber der bisherigen Ortslage Wannberg relativ groß dimensioniert. Durch die Lage an der B 470 wird ein Standortvorteil dieses Ortsteils sinnvoll genutzt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt und insofern eine Standortbindung vorliegt, gehen aus Sicht der Stadt Pottenstein die positiven Auswirkungen der Planung im Rahmen ihrer Abwägung im Rang vor.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch zahlreiche Festsetzungen im Bebauungsplan (Höhenbeschränkung, umfassende Pflanzgebote, abschirmende Pflanzungen berücksichtigt).

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

Innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas

Die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes wurden durch umfassende Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die die Eingrünung des Baugebietes und die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers berücksichtigt. Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch Festsetzung von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich Rechnung getragen. Grundlage für die Ermittlung des Eingriffsumfanges und des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Belange der Wirtschaft

Durch die Planung wird die Erweiterung eines bestehenden Betriebs ermöglicht und es werden Arbeitsplätze im strukturschwachen ländlichen Raum geschaffen. Damit wird der Verbleib der Fa. BEKA in der Region gesichert und die Grundlage für die Weiterentwicklung des Betriebsstandorts Pegnitz-Wannberg geschaffen.

Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Baugebietes an den überörtlichen Verkehr ist durch den Ausbau die B 470 gesichert. Die spätere Ortsumgehung bleibt weiter möglich, ein möglicher Trassenverlauf ist im Bebauungsplan mit Bauverbotszonen dargestellt.

Belange der Wasserwirtschaft

Die Baufläche liegt nicht innerhalb von Schutzzonen für die Wassergewinnung. Zur Vermeidung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen werden die Oberflächen- und Dachwässer soweit möglich auf dem Gelände und ergänzend durch weitere Rückhalteflächen außerhalb des Geltungsbereichs zurückgehalten bzw. über belebte Bodenzonen versickert.

Rücksichtnahme auf die Belange von Nachbargemeinden bzw. benachbarten Versorgungszentren

Mit der Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zum Hauptstandort Pegnitz wird auch der Betriebsstandort Pegnitz gestärkt, an dem keinerlei Erweiterungsöglichkeiten bestehen.

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, zuletzt geändert am 1.1.2007 (§ 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 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet in Wannberg. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Erweiterung der bereits ansässigen Fa. BEKA GmbH + Co geschaffen werden. Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat bzgl. der Standortwahl für ein Sondergebiet Alternativen sowohl innerhalb von bereits im FNP dargestellten Bauflächen geprüft wie auch in anderen Bereichen um den bestehenden Betriebsstandort (siehe FNP-Änderung).

Bei der Planung des Bebauungsplanes gab es keine günstigeren Alternativen bzgl. der Erschließung oder der Anordnung der Baukörper. Die gewählte Planung stellt die aus Gründen des Verkehrsabflusses und des Immissionsschutzes günstigste Lösung 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 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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbeereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Es liegen folgende Gutachten vor:

- schalltechnische Untersuchungen IBAS Bayreuth vom 19.03.2009,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BfÖS Bayreuth vom September 2008.

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:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- DIN 18005 sowie TA Lärm
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie DIN 18005 und die TA Lärm wurden durch Festsetzung von Emissionskontingenten berücksichtigt. Das Naturschutzgesetz wurde durch Eingrünungsmaßnahmen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, das Wasserhaushaltsgesetz durch die Schaffung von Rückhalte- und Versickerungsflächen 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/Ferienerholung

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf gesundes Wohnen wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (vgl. Kap. 4.4 Teil A).

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein Dorfgebiet mit überwiegender Wohnnutzung. Die Fläche des Geltungsbereiches hat derzeit als siedlungsnaher Freifläche grundsätzlich positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, allerdings sind im Ort Wann-

berg siedlungsnahe Freiflächen über in Nähe des Ortes vorhanden. Vorbelastungen sind der bestehende Betrieb und die B 470 mit erheblichen Emissionen.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Dorfgebiet eine aufgrund der Vorbelastung mittlere Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung/Ferrienerholung

Die Fläche des Geltungsbereiches hat derzeit als siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung, allerdings sind im Ort Wannberg siedlungsnahe Freiflächen überall in Nähe des Ortes vorhanden. Besondere Erschließungen oder erholungswirksame Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat damit geringe Bedeutung für die Naherholung und Ferrienerholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Der Betrieb des Gewerbegebietes verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen wurde deshalb ein Gutachten zum Immissionsschutz erstellt.

Aufbauend auf dieses Gutachten wurden Emissionskontingente ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Emissionskontingente sichern die Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte an den nächst gelegenen Immissionsorten, d.h. sie legen eine Obergrenze der zulässigen Schallerzeugung in den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets fest.

Auswirkungen auf die Naherholung

Mit Errichtung des Gewerbegebiets gehen siedlungsnahe Freiräume verloren. Derartige Freiräume sind aber von allen Teilen des Ortes Wannberg aus schnell zu erreichen.

Zur Minimierung des Eingriffs sind umfassende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen mittlerer 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 genutzt (Grünland) und liegt relativ nahe an vorhandener Bebauung. Im Westen befindet sich die Straße Wannberg-Elbersberg, im Osten Parkplätze der Fa. Wannberg. Im Norden grenzt ein Nadelwald mit einem wenig strukturreich ausgebildeten Waldrand an.

Zur Berücksichtigung von Artenschutzbelangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (siehe Anhang). Hierbei wurden keine besonderen Arten oder Funktionen der Fläche für geschützte Arten festgestellt (siehe unten).

Für den Biotopverbund hat die Fläche keine überörtliche Bedeutung.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen knapp 4.000 qm Intensivgrünland verloren. Für den umgebenden Wirkraum sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Wie die systematische Prüfung möglicher betroffener saP-relevanter Arten unter Beachtung der Maßnahmen des Bebauungsplans ergab, sind keine essentiellen Lebensräume (Fortpflanzungsstätten, Zufluchtsstätten etc.) saP-relevanter Arten oder Vogelarten betroffen. Auswirkungen auf benachbarte Fortpflanzungsstätten dieser Arten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, bestehen nicht. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes hinsichtlich saP-relevanter Arten und europäischer Vogelarten sind daher nicht einschlägig.“

Zur Minimierung des Eingriffs erfolgen eine Eingrünung des Baugebiet und die Schaffung einer Pufferzone zum nördlich angrenzenden Wald.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial

Im Geltungsbereich liegen Braunerden aus Ablehm über karstigem Untergrund mit Dauerbewuchs (Grünland).

Insofern haben diese Böden mittlere Natürlichkeit, geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Das Ertragspotential ist gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 3 ha zu rechnen.

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

Vermeidungsmaßnahmen sind für ein derartiges Vorhaben nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

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

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten der geologischen Grundformation Weißer Jura (Malmkarst) geprägt. Das Grundwasser liegt tief unter der Oberfläche und ist aufgrund des klüftigen Untergrunds gering geschützt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden, gem. Regionalplan handelt es sich aber um ein Vorranggebiet zur Grundwassernutzung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 3 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte ist wegen des Flurabstandes auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers in angrenzenden Grünflächen.

**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 / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Wannberg ist aufgrund seiner Lage keinem klimatischen Belastungsgebiet zuzuordnen. Er ist optimal mit Frischluft versorgt.

Der Geltungsbereich hat lokale klimatische Ausgleichsfunktionen, hat aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung geht eine Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten verloren.

Hinsichtlich der Emissionen durch die vorgesehene Anlage wird auf die Vorschriften der TA Luft verwiesen. Aufgrund der erforderlichen Einhaltung der verbindlichen Grenzwerte bei der Anlagenplanung und Ausführung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung 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 betroffene Bereich weist keine besonderen Landschaftsbildelemente auf und wird durch die Kulisse des nördlichen Wäldchens geprägt. Der Ortsrand von Wannberg ist in diesem Bereich durch Neu- und Gewerbebauten geprägt und kaum eingegrünt.

Insofern ist die Fläche von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Von Norden besteht allerdings eine ausgeprägte Blickbeziehung nach Elbersberg. Deshalb ist die Empfindlichkeit des westlichen Teils und in dieser Blickrichtung hoch.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung wird der teils bereits durch Gewerbebauten gekennzeichnete Ortsrand weiter mit gewerblichen Baukörpern geprägt, so dass der dörflich-ländliche Charakter in diesem Bereich verloren geht. Durch die Waldgebiete im Norden und Osten wird die gewerbliche Baufläche gut abgeschirmt, zum Ort Wannberg hin und nach Elbersberg bestehen jedoch ausgeprägte Sichtbeziehungen

Als Vermeidungsmaßnahme der sich ergebenden visuellen Auswirkungen werden in den Randbereichen der Vorhabensfläche breite Pflanzungen von Gehölzen zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen. Außerdem wird die Stellplatzfläche mit Großbäumen überstellt, um den Eindruck einer ungegliederten Parkplatzfläche zu vermeiden. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Höhenfestsetzung enthalten. Die Stadt Pottenstein und der Vorhabensträger haben eine ansprechende Baugestaltung festgesetzt.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen 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 und dessen Umfeld nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen des Vorhabens auf NATURA 2000-Gebiete sind ausgeschlossen. Der Abstand zum FFH- bzw. Vogelschutzgebiet beträgt mehrere hundert Meter (Teilbereich Klumpertal zwischen Wannberg und Kühlenfels), dazwischen liegt der Ort Wannberg, die B 470 sowie Wald.

Es sind deshalb keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Natura 2000-Gebiets mit sich bringen 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 gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Durch die Planung werden ca. 4 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verbraucht. Alternativen durch Nutzung von Gewerbebrachen oder Konversionsflächen bestehen nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Pottenstein trifft für den Geltungsbereich keine spezifischen Darstellungen. Er stellt den Geltungsbereich als „Nichtaufforstungsfläche“ aufgrund der Nähe zum Ort Wannberg dar.

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. 4.5 (Teil A der Begründung).

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs wird eine breite Eingrünung aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Weiterhin sind dem Eingriff 3 externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Insgesamt sind über 1,8 ha Ausgleichsflächen festgesetzt.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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 Wasserrückhaltung durch stichprobenartige Begehung nach Starkregenereignissen vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

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	Verlustsiedlungsnaher Freiflächen; unzulässige Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung sind aufgrund der Emissionskontingente nicht zu besorgen	mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Intensivgrünland	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl, aber keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Rückhaltung vor Ort	mittlere Erheblichkeit
Klima	keine bedeutsamen Bereiche betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Ein- und Durchgrünung	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung des Bau- und Verkehrsflächen verbleiben v. a. negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Landschaft.

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

Guido Bauernschmitt
 Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung
2. Lageplan der Ausgleichsflächen
3. Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Emissionskontingentierung (IBAS, Bayreuth)
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (BföS, Bayreuth)

1. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenliste standortheimischer Gehölze (i.w.S.) für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

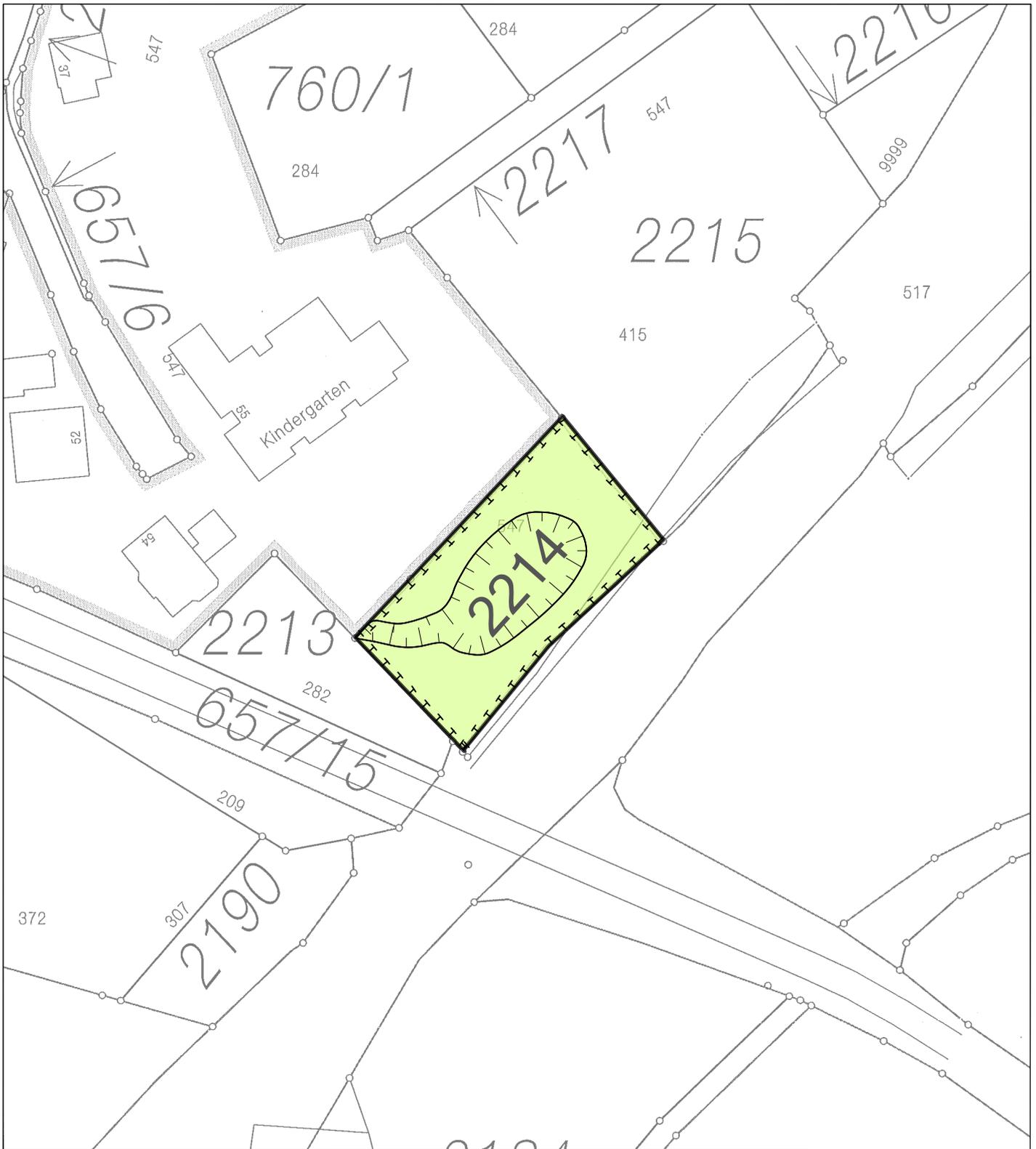
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus silvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

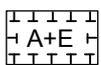
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

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



Legende



Flächen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) (1.495 qm)



Oberbodenabtrag
Schaffung flache Mulde



Extensive Grünlandwirtschaft, Mahd ab 1.7. ohne Düngung



STADT POTTENSTEIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Wannberg"



Maßnahmenplan Ausgleichsfläche

Flst. 2214 / Gemarkung Kirchenbirkig

maßstab: 1:1.000

bearbeitet: gb / jk

datum: März 2010

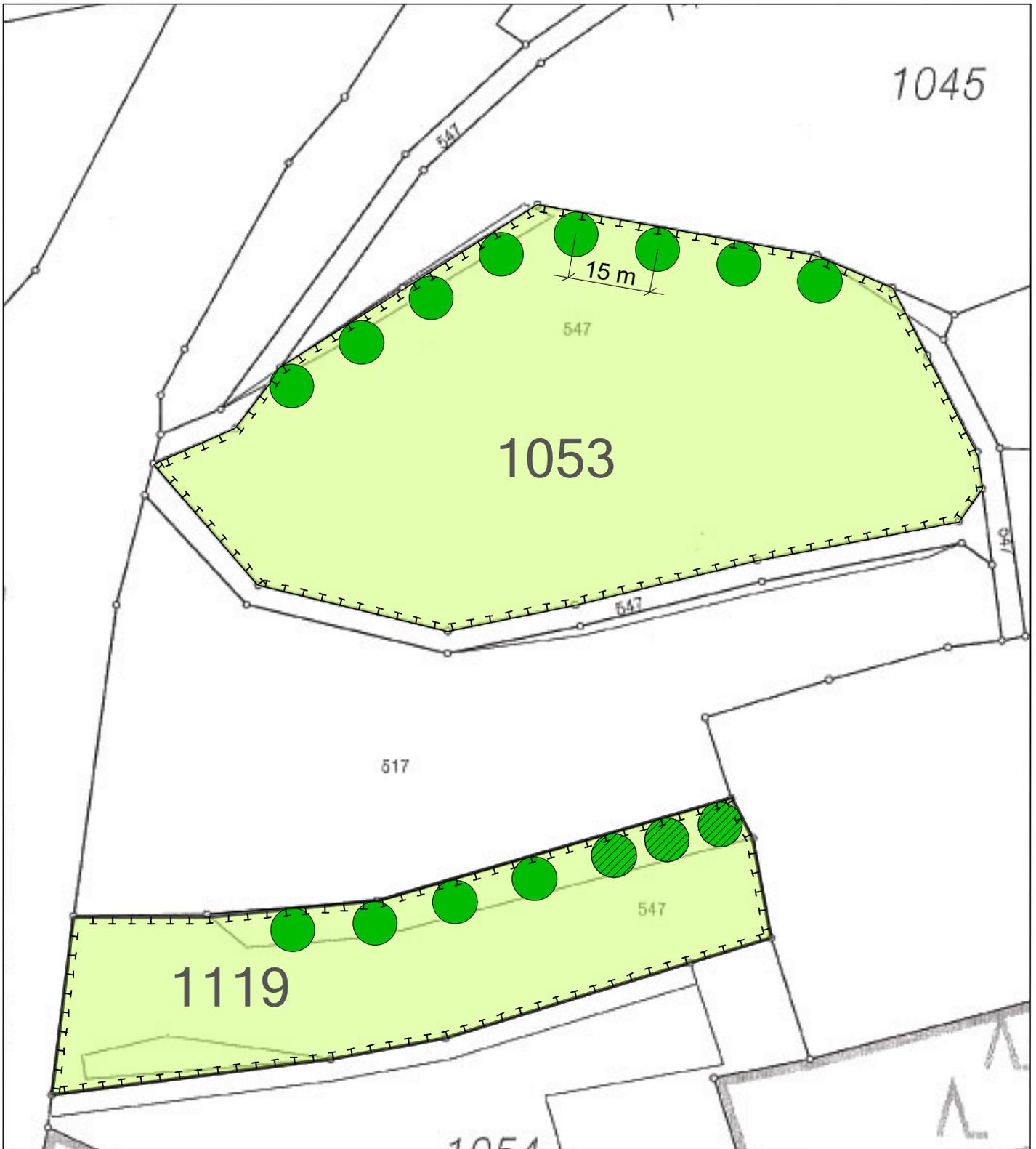
ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortspanung

kaus • bauernschmitt • enders

90419 nürnberg oedenberger str 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de

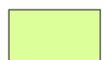




Legende



Flächen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) (11.163 qm)



Extensive Grünlandwirtschaft, Mahd ab 1.7. ohne Düngung



Bestehende Obstbäume



Obstbäume pflanzen



STADT POTTENSTEIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Wannberg"



Maßnahmenplan Ausgleichsflächen

Flst. 1053 und 1119 / Gemarkung Kirchenbirkig

maßstab: 1:1.000

bearbeitet: gb / jk

datum: März 2010

ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung

kaus • bauernschmitt • enders

90419 nürnberg oedenberger str 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de

