

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 21, Gewerbegebiet
gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Entwurf Stand 14.12.2018



Luftbild, mit Darstellung des Planungsbereiches (Geltungsbereich)
Quelle: Bayernatlas

1. Einleitung

Das geplante Gewerbegebiet soll erweitert werden um vor allem einheimischen Bauwerbern entsprechende Bauflächen anbieten können.

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans sind in der **Begründung** und im **Textteil** zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Wesentlichen beschrieben.

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Festgesetzt wird das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet mit 0,8 GRZ und 1,6 GFZ.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurden mehrfache Bestandsbegehungen 2017 und 2018 durchgeführt.

Hierbei wurden die aktuellen Nutzungen und Vegetationsbestände erfasst. Außerdem wurde 2017 eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Deren Handlungsanweisungen flossen in Planung und Umweltbericht ein.

Aufgrund der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Im Planungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet und der Planungsbereich liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Südlich befindet sich in 20-30m Abstand zum Planungsgebiet das Landschaftsschutzgebiet 00570.01.

Weder im Planungsgebiet noch in näherer Umgebung befinden sich kartierte Biotope
Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe.

Die Nutzung der Fläche ist überwiegend intensive Grünlandnutzung.

Im Sinne des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist die von der geplanten Baugebietsausweisung betroffene Fläche in die Kategorie I einzustufen.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch das bestehende Gewerbegebiet mit abschließender Eingrünung.
- Im Osten: durch die Ortsverbindungsstraße nach Wippendorf
- Im Süden: in 20-30 m Entfernung Laub- und Nadelmischwald
- Im Westen: durch die Kreisstraße AN 9

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit des Eingriffs.

2.1. SCHUTZGUT ARTEN und LEBENSÄÄUME

Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flächennutzungen:

- Intensiv genutzte Wiese mit entsprechend intensiver Düngung und häufiger Mahd
- Auf geringer östlicher Teilfläche ist die Grünlandnutzung bei leichter Vernässung extensiv, der Bestand dem entsprechend artenreicher.
- Wassergebunden befestigter Feldweg im nördlichen Geltungsbereich.
-

Bei den genannten Flächen handelt es sich vorwiegend um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen. Weitere ökologisch wertvolle Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im betroffenen Umfeld des Planungsbereiches wurden als seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten randlich Vorkommen der Feldlerche und des Grünspechtes aufgefunden. Die Erhebung ergab die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführte vereinfachte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Sie wurde vom Ulrich Meßlinger, Dipl. Biologe, Flachslanden erstellt.

Auswirkungen:

Gem. den Feststellungen der saP stellt der Eingriff für den Grünspecht keine Beeinträchtigung dar, jedoch gehen direkt im Baugebiet 1 Brutrevier, angrenzend durch die indirekten Auswirkungen 2 Brutreviere der Feldlerche verloren. Durch CEF- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Verlust an anderer Stelle neu aufgebaut werden.

Eine Anweisung der Höheren Naturschutzbehörde legt die Mindest-Flächenangaben für die Feldlerchenreviere auf Ackerflächen fest.

Die saP benennt Maßnahmen für Lerchenfenster in Grünlandflächen.

Ansonsten ist bei der derzeit intensiven Flächennutzung kein erheblicher Verlust zu erwarten. Durch die Bebauung ist allerdings auch keine naturnahe Gestaltung möglich. Die Flächen gehen also als potentieller Lebensraum dauerhaft verloren. Durch Versiegelung und Bebauung geht Bodenleben verloren, sowie der Bodenkörper als Lebensraum.

Ergebnis:

Somit sind die Eingriffe mit **mittlerer** Erheblichkeit zu bewerten.

2.2. SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt in leicht nach Norden und Osten geneigter Lage.

Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Der südliche, etwas höher gelegene Wald entwässert Niederschläge in die landwirtschaftliche Fläche.

Auswirkungen:

Die Umwidmung der vorhandenen Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet führt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads und einer wahrscheinlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Die Entwässerung vom Wald in die Fläche ist nicht mehr möglich. Das Ableiten über einen Graben ist erforderlich, der (als Vermeidungsmaßnahme) mit Schwellen kaskadenartig zum Rückhaltefläche geleitet wird.

Ergebnis:

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers und der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser trotz der naturnahen Regenrückhalteflächen (Minderungsmaßnahme) mit **mittlerer** Erheblichkeit zu bewerten.

2.3. SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Der Untergrund besteht aus leichtem bis mittelschweren, lösbaaren leicht tonigen Boden und Keuper. Der Untergrund verzögert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort. Bodenkontaminierungen durch Altlasten, Spreng- und Kampfmittleinlagerungen im Gelände sind derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,80), Straßen und Zufahrten werden ca. 90% der Flächen dauerhaft versiegelt. Somit wird Bodenfläche der landwirtschaftlichen Nutzung geringer Bedeutung entzogen und Bodenleben verhindert. Es entstehen durch die gewerbliche Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren.

Ergebnis:

Die geplante Bebauung stellt auch trotz der geringen Bedeutung des Bestandes einen Eingriff **mittlerer** Erheblichkeit in das Schutzgut Boden dar.

2.4. SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung:

Der Planungsbereich stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Ein Abfließen der Kaltluft, das zur Frischluftzufuhr in besiedelten Bereichen beitragen würde, ist jedoch aufgrund der Höhenlage nicht zu erwarten. Geruchsemissionen aus der Biogasanlage ca. 500-600m nordöstlich sind zwar nicht zu vermeiden, im Rahmen des hier erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist jedoch sicherzustellen, dass diese innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Wohngebiete befinden sich ohnehin nicht in der nahen Umgebung der geplanten Sonderbaufläche.

Auswirkungen:

Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des hier erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist jedoch sicherzustellen, dass diese innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Wohngebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung des Planungsbereiches. Durch die Versiegelung ist kleinklimatischen mit höheren Temperaturen geringerer Luftfeuchte zu rechnen.

Ergebnis:

Es sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Es ist somit mit **geringer** Erheblichkeit zu bewerten.

2.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD und MENSCH (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt in südwestlicher Ortsrandlage von Weihenzell und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche ist zum Ort hin geneigt und schließt südlich mit dem Wald ab. Die Zusammenfassung gleichartiger, nämlich gewerblicher Nutzungen ist strukturell sinnvoll. Für das Landschafts- und Ortsbild hat das Gewerbegebiet geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der Geräuschemissionen der Anlagen und Betriebe sind zusätzliche Lärmemissionen zu erwarten.

Durch die topografische Situierung stellt ihre Bebauung keine Beeinträchtigung des ungestörten weiten Wiesentals im Süden dar. Auch die Einreihung der Baufläche zwischen der nördlichen Eingrünung der vorigen Gewerbeflächen und dem südlichen Wald passt in die Gegebenheiten.

Ergebnis:

Somit sind die Eingriffe mit **geringer** Erheblichkeit zu bewerten.

2.6. SCHUTZGUT KULTUR- und SACHGÜTER

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegen keine bekannten Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

Ergebnis:

Es sind somit keine Eingriffe mit Erheblichkeit vorhanden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es würden daher keine Versiegelungen und keinerlei sonstige Eingriffe in die oben beschriebenen Schutzgüter stattfinden.

Die großen Defizite im Bereich der Gewerbeflächen bleiben erhalten. Alternativflächen sind in der Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Vorrangig bei der Planung ist die Vermeidung von Eingriffen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor Ort.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

SCHUTZGUT ARTEN und LEBENSÄÄUME

- Entwicklung von neuen unterschiedlichen Lebensräumen für Fauna und Flora am südlichen Rand des Gewerbegebietes und naturnahe Gestaltung des Regenrückhalte-Anlagen im Nordosten als öffentliche Grünfläche
- Entfernen von Oberboden/ Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit September bis Februar
- Bei verzögertem Baubeginn bis in die nächste Brutperiode: In der Zeit März bis August Unterbinden neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung, ggf. Vergrämung durch Flatterbänder gemäß der Handlungsanweisungen der saP
- Umgang mit Boden wie unter Schutzgut Boden beschrieben
- Alle in der saP genannten Empfehlungen.

SCHUTZGUT WASSER

- naturnahe Wasserrückhaltung der Gewerbe- und Straßenentwässerung
- naturnahe Wasserrückhaltung der südlichen Waldfläche
- Stellplätze als wasserdurchlässige Beläge ausbauen

SCHUTZGUT BODEN

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel
- naturnahe Wasserrückhaltung
- ordnungsgemäße Oberbodenlagerung und -verwendung

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD und MENSCH

- Höhenbegrenzung der Gebäude zum umgebenden Gelände
- Situierung des Gewerbegebietes in topografisch günstiger Lage ohne wesentliche Fernwirkung
- Eingrünungsmaßnahmen gemäß Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Aussagen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Eingriffsregelung nehmen die Minderungsmaßnahmen auf und konkretisieren sie.

4.2. Ausgleich

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des StMLU bilanziert und durch Ausgleichsmaßnahmen auf internen und externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Die Eingriffsbilanzierung und die Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe werden in der Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung detailliert beschrieben.

Als Ausgleichsflächen sind vorgesehen.

- Fl.St. 487 Teilfläche Gkg. Weizenzell, 1.894m² Wiesenoptimierung und Wild- und Streuobstpflanzung
- Fl.St. 1228, Teilfläche Gkg. Wernsbach, 11.097m² Biotopkomplex aus Wechselbrache, Magerrasen, Wiesenextensivierung Streuobst
- Fl.St. 1160, Gkg Gebersdorf 6.144m², Brache- oder Blühstreifen, Herstellung als CEF-Maßnahme gemäß den Anforderungen der saP

Eine biologische Aufwertung der externen Ausgleichsfläche ist durch die genannten Maßnahmen gegeben.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Gewerbefläche wird im Parallelverfahren zu ändernden, FNP ausgewiesen. Sie befindet sich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Eine sinnvolle Standortalternative ist nicht vorhanden.

Es wurden im Zuge der Ausarbeitung des FNP verschiedene Konzepte untersucht, die jedoch hinsichtlich der Umweltauswirkungen vergleichbar waren.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.
Für die Bearbeitung wurde die gutachterliche Stellungnahme (vorgenannt saP) an Ulrich Meßlinger Dipl. Biologe vergeben.

An Umweltbericht und Grünordnungsplanung wirkte Susanne Wolf, Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitektin mit.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Erfahrungswerten im bestehenden Gewerbegebiet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Eine Beeinflussung durch Baukörper kann jedoch ausgeschlossen werden, da bei Kanalbauarbeiten im bestehenden (tiefer liegenden) Gewerbegebiet festgestellt wurde, dass bis 3,50m unter dem natürlichen Gelände kein Grundwasser ansteht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Ableitung des Niederschlagswassers in den Rückhalteteich erfolgt.

Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit des Rückhalteteichs und des südlichen Grabens alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Gemeinde in Angriff genommen.
Die CEF-Maßnahme wird vor Beginn der Erdarbeiten im Planungsgebiet fertiggestellt.
Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden so lange vorgehalten und entsprechend den Zielsetzungen unterhalten, wie der Eingriff besteht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht die Erweiterung des Gewerbegebiets vor.
Mit der Planung sollen gut unterteilbare Gewerbeparzellen entstehen.

Durch Eingrünung und naturnahe Anlage eines Rückhalteteiches werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.
Es sind wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen, die als CEF-Maßnahme ausgeglichen wird.
Der allgemeine Lebensraumverlust wird mittels strukturanreichernder Maßnahmen auf weiteren gemeindeeigenen Flächen ausgeglichen

Die vorgesehenen Maßnahmen sind textlich und planerisch im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung dargestellt. Sie gleichen den Eingriff in die Schutzgüter aus.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Festsetzungen der Grünordnung innerhalb des Gewerbegebietes und auf den Ausgleichsflächen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
BODEN	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
WASSER	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
KLIMA / LUFT	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
TIERE und PFLANZEN	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
MENSCH (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
MENSCH (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
LANDSCHAFT	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
KLUTUR- und SACHGÜTER	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen