Gemeinde Kirchensittenbach
Landkreis Nürnberger Land

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET UNTERKRUMBACH“

Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 08.01.2024

Bökenbrink, städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstr. 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570

Teil A-Begründung

1 Planungsanlass und Planungserfordernis 4
2 Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung 4
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben..... 5
3.1 Landes- und Regionalplanung 5
3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 6
4 Lage und Abgrenzung des Geltungbereiches 6
4.1 Topographie / Nutzung 7
4.2 Baugrund und Bodenverhältnisse 7
4.3 Wasserwirtschaft 8
4.4 Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren 9
5 Bodenordnende Massnahmen..... 9
6 Erschliessung 9
6.1 Verkehrserschliessung 9
6.1.1 ÖPNV 9
6.1.2 Ruhender Verkehr 9
6.2 Ver- und Entsorgung..... 10
6.2.1 Energieversorgung 10
6.2.2 Mittel- und Niederspannungsanlagen:..... 10
6.2.3 Telekommunikation..... 10
6.2.4 Wasserversorgung..... 11
6.2.5 Abwasserbeseitigung..... 11
6.2.6 Abfallbeseitigung 13
7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen..... 13
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... 13
7.1.1 Art der baulichen Nutzung 13
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung..... 15
7.2 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen 15
7.2.1 Bauweise/ Abstandsflächen..... 15
7.3 Stellplätze..... 16
8 Grünordnung 16
9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... 17
9.1 Gebietsinterne Ausgleichsmaßnamen 17
9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen 18

10 Immissionsschutz ... 19
10.1 Schallimmissionen ... 19
10.1.1 Emissionskontingentierung ... 20
10.1.2 Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes ... 21
10.2 Planinduzierter Verkehr ... 21
10.3 Geruchsimmissionen ... 21
10.4 Landwirtschaftliche Emissionen ... 22
11 Örtliche Bauvorschriften ... 22
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 22
11.2 Dachgestaltung ... 23
11.3 Fassadengestaltung ... 23
11.4 Gestaltung der Werbeanlagen / Beleuchtung ... 23
11.5 Einfriedungen ... 24
11.5.1 Leitungsverlegung ... 24
12 Hinweise ... 24
12.1 Denkmalschutz ... 24
12.2 Normen (DIN-Blätter) ... 24
12.3 Leitungsführung ... 25
12.4 Schutz des Mutterbodens ... 25

Teil B, Umweltbericht

13 Einleitung ... 26
13.1 Anlass und Aufgabe ... 26
14 Inhalt und wichtige Ziele des plans ... 26
15 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung. 27
16 Beschreibung der Methodik ... 28
17 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 28
17.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft - Bestandsaufnahme und Auswirkungen ... 28
17.2 Geschützte Gebiete und naturschutzrechtlich geschützte Bestandteile der Natur ... 28
17.3 Beschreibung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen ... 29
17.3.1 Biotop- und Nutzungstypen ... 30

17.3.2 Tiere ... 31
17.3.3 Schutzgut Mensch und Siedlung ... 32
17.3.4 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ... 33
17.3.5 Schutzgut Geologie und Boden ... 34
17.3.6 Schutzgut Wasser ... 35
17.3.7 Schutzgut Klima und Luft ... 37
17.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 37
17.3.9 Schutzgut Fläche ... 38
17.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkung ... 38
18 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 39
19 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ... 39
20 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ... 41
21 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen ... 42
21.1 Ausgleich im Geltungsbereich ... 43
21.2 Kompensation durch den Erwerb von Ökokontopunkten ... 44
21.3 Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen ... 45
22 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 45
23 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 46
24 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 46
25 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 46
26 Quellenverzeichnis ... 47
27 Anhang ... 48
27.1 Externe Ausgleichsmaßnahme ... 48
27.1.1 Maßnahmenplan ... 48
27.1.2 Bewertungsvorschlag des Ökokonto ... 48
27.1.3 Vertragliche Regelungen ... 48
27.2 Schallgutachten ... 48
27.3 Geruchsgutachten ... 48
27.4 Wasserspiegellagenberechnung ... 48
27.5 Entwässerungstechnische Berechnung ... 48

Teil A, Begründung

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Gemeinde Kirchensittenbach ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Osten des Landkreises Nürnberger Land. Die Gemeinde konnte in den letzten Jahren eine stabile bis leicht steigende Bevölkerungsentwicklung verzeichnen.

Aufgrund der eher peripheren Lage und der Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet gehört die Gemeinde Kirchensittenbach zu den klassischen Pendlergemeinden mit einem negativen Saldo: 955 Beschäftigten am Wohnort stehen lediglich 180 Beschäftigten am Arbeitsort gegenüber. Mit einem Anteil von lediglich 0,2 % der Gemeindefläche kann die Gemeinde zudem kaum gewerbliche Bauflächen anbieten.

Durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen will die Gemeinde daher insbesondere ortsansässigen Firmen die Möglichkeit geben, die Betriebe im Gemeindegebiet zu halten und Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, um der Verlagerung in die Nachbargemeinden entgegenzuwirken. Beabsichtigt ist eine kleinteilige Parzellierung, die sich insbesondere an Handwerksbetriebe und sonstige nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe richtet.

Ziel der Planung ist eine moderate Ausweisung gewerblicher Bauflächen zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, die sich an den bestehenden Siedlungskörper von Unterkrumbach angliedert und sich durch eine wirksame Eingrünung in die Landschaft einfügt.

Die Flächen liegen planungsrechtlich im Außenbereich. Um hier Baurecht zu schaffen, ist die Änderung Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

2 BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Aufgrund der Topografie im Gemeindegebiet kommen nur Standorte in der Tallage des Sittenbachtales in Frage, um möglichst ebene zusammenhängende Bauflächen entwickeln zu können. Verkehrliche Aspekte begünstigen den Standort im Süden des Gemeindegebietes, da dieser näher an den Mittelzentren Hersbruck und Lauf liegt. Darüber hinaus ist der Standort durch die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die Nähe zur Kläranlage bereits vorbelastet und scheidet somit für eine anderweitige Siedlungsentwicklung aus.

Alternative Flächen an den Ortseingängen von Kirchensittenbach wurden geprüft. Aufgrund der schlechteren Erreichbarkeit, der Nähe zu schutzwürdiger Wohnbebauung, Flächenzuschnitt, der Betroffenheit von Biotopen sowie der mangelnden Verfügbarkeit der Flächen scheiden diese jedoch aus.

Mögliche Alternativen im Ortsinneren scheiden aufgrund bestehender Vorkaufsechte ebenfalls aus. Zudem würde eine gewerbliche Nutzung innerorts die Immissionskonflikte einer Gemengelage verschärfen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die kommunale Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsplan Bayern (2013) ist Kirchensittenbach als allgemein ländlicher Raum angrenzend an einen Verdichtungsraum dargestellt (vgl. Abb. 3). Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Insbesondere werden durch die Planung folgenden Maßgaben der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) berücksichtigt:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung lässt sich nach LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung darlegen. Die Gemeinde weist eine Stabile bis leicht steigende Bevölkerungsentwicklung auf. Mit der Breitstellung gewerblicher Bauflächen kann das Angebot an Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet nachhaltig gesteigert werden.

Nach dem LEP soll weiterhin eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (vgl. LEP 3.3 G) und neue Siedlungsflächen sind in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Der projektierte Standort erfüllt diese Anforderung: Darüber hinaus ist der Standort durch die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die Nähe zur Kläranlage bereits vorbelastet und scheidet somit für eine anderweitige Siedlungsentwicklung aus.

Auch der Maßgabe, in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)), wird grundsätzlich Rechnung getragen, denn im Innenbereich stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, da sich dort die Gemengelagenproblematik und die damit verbundenen Immissionskonflikte verschärfen würden.

Gemäß dem Regionalplan der Region 7, Regierungsbezirk Mittelfranken, liegt Kirchensittenbach im ländlichen Teilraum im Umfeld des Verdichtungsraumes Nürnberg, Fürth Erlangen, in dem der Stärkung der Wirtschaftsstruktur und dem Ausbau des ÖPNV soll besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Der Geltungsbereich des o.g. Vorhabens ist umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Jura". Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt der Regionalen Grünzugs RG 2 Pegnitztal mit Sittenbachtal. Dieser wird jedoch nicht in Anspruch genommen. Östlich liegt das karierte Biotop „Lauf des Sittenbaches und kleiner Seitenzuflüsse von südlich Kirchsittenbach bis Naturraumgrenze" (Teilflächen Nr. 6434-0287-002) und liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz „Frankenjura".

Der Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) formuliert hierzu: Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete. insbesondere in den Naturpark- und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (RP(7) 7.1- .1 (G). Diesem Grundsatz wird durch die randliche Eingrünung des Gebiete Rechnung getragen.

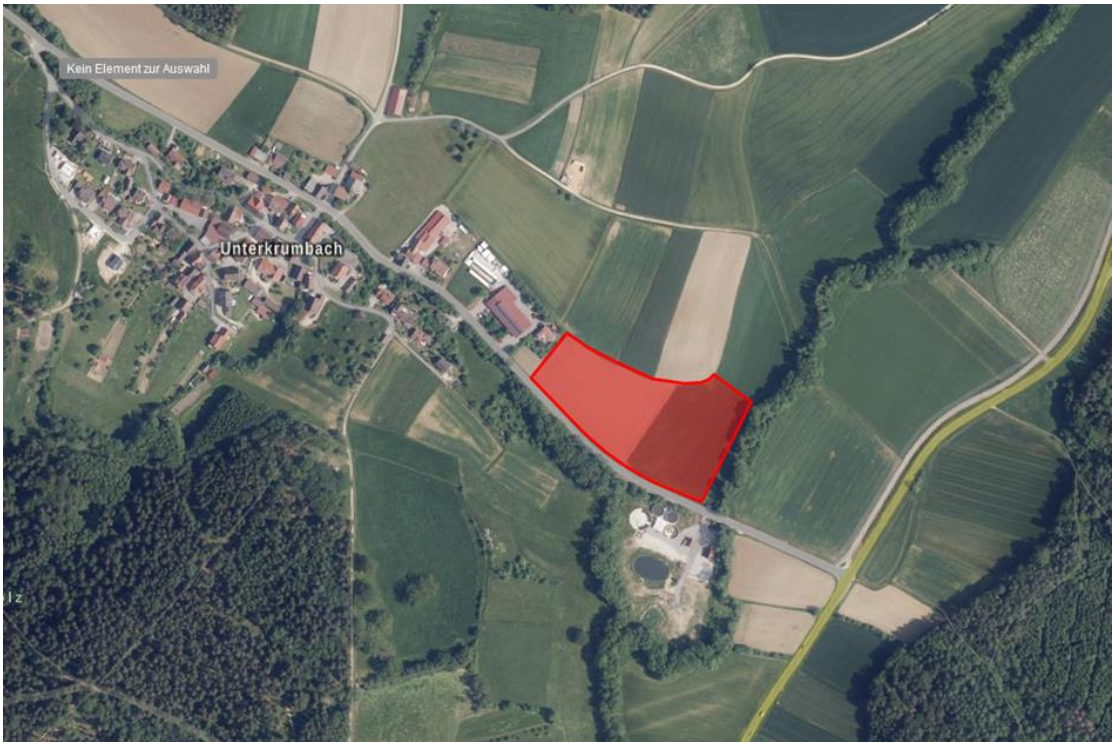
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bachaue ist im Landschaftsschutz integriert. Diese wird durch das Vorhaben nicht tangiert und somit nicht beeinträchtigt. Ein Grünstreifen zum Bach wird eingehalten. Die Hauptkanalleitung von Kirchensittenbach zur Kläranlage wurde in der Planung mitberücksichtigt und wird nicht tangiert.
Da das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

4 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGBEREICHES

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Unterkrumbach und schließt an die gewerbliche Bebauung des bestehenden Schreinereibetriebes an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den FlNrn. 753 und 755 der Gemarkung Kleedorf und hat eine Größe von ca. 1,85 ha.



Lage des Plangebiets, Quelle https://geoportal.bayern.de/bayernatlas

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraumhauteinheit „Fränkische Alb“ in der Naturraumuntereinheit „Trauf der Nördlichen Frankenalb“ und im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Nördlicher Jura“.

Negative Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das geplante Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten. Flächen, die teilweise gem. § 30 BNatSchG oder Art 23 BayNatSchG geschützt sind, Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) und Naturparke (Art 15. BayNatSchG) sind im Eingriffsgebiet nicht vorhanden.

Das vorgelegte Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Teile des Plangebietes liegen jedoch im 60 m Bereichs des bzw. des Unterkrumbacher Bach, Gewässern III. Ordnung.

Südlich des Plangebietes liegt die gemeindliche Kläranlage, deren Emissionen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

4.1 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Die geplante Baugebiet ist nahezu eben und fällt von Westen nach Osten zum Sittenbach leicht (ca. 1,5 m) ab, während der Anstieg im Norden erst nach dem Geltungsbereich beginnt. Die Gehölzgürtel im Westen um die Schreinerei und das Gewässerbegleitgehölz entlang des Sittenbachs bilden eine natürliche Eingrünung. So ist das Baugebiet nur von Süden (Gemeindeverbindungsstraße) und Norden gut einsehbar. Auf den Eingriffsflächen und in der Umgebung dominiert die intensive großflächige Ackernutzung mit einer eintönigen Wirkung, die nur durch den erlebniswirksamen Sittenbach bereichert wird. Die naturnahen Einzelelemente treten gegenüber der intensiven Ackernutzung somit deutlich zurück.

Die geplanten Bauflächen sind war als Erholungsfläche ungeeignet, aber der Landschaftsraum hat trotz der Vorbelastungen (monotone Äcker, die Kläranlage und die Zerschneidung des Talraums durch Straßen und Brücken) eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung, insbesondere für Wanderer und Radfahrer. Am Südrand auf der Gemeindeverbindungsstraße verlaufen die „Sittenbachtal Nordic–Walking Route 6“ sowie der „Radweg Landkreis Nürnberger Land 7“.

4.2 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch flächendeckend gesicherten Erkenntnisse vor. Angesichts der benachbarten Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass der Baugrund grundsätzlich unproblematisch ist.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wurde für die Verlegung einer Wasserleitungen Bohrungen und Rammsondierungen durchgeführt. Die Untersuchung zeigt, dass im Talgrund des Sittenbach und Unterkrumbacher Bachs unter der Mutterbodenbedeckung quartäre Böden in Form von Auenlehmen sowie zur Tiefe hin Kiese, mit Sand- und Feinkornanteilen dominieren. In Teilbereichen wurde der Übergang der quartären Böden zum Opalinuston bei über 3 m unter GOK erkundet.

Aufgrund der Nähe zum Sittenbach muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

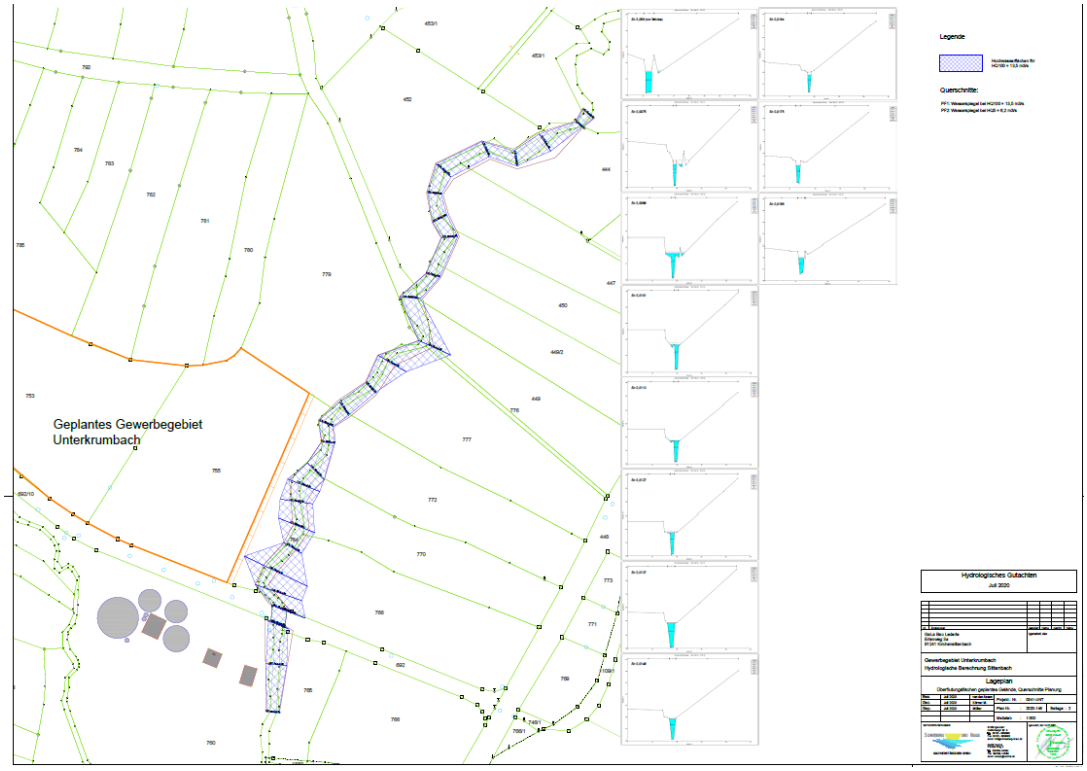
Für den Bereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Bodenschutz" zu informieren.

4.3 WASSERWIRTSCHAFT

Östlich des Geltungsbereichs verläuft der Sittenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Teile der überplanten Fläche befinden sich im 60 m Bereich des Sittenbachs. Die aus der Verordnung der Regierung von Mittelfranken vom 12. Mai 2017 erwachsende Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung gemäß § 36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG ist zu beachten.

Um den Belangen der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wurde für den Sittenbach eine Berechnung eines hundertjährigen Hochwassers durchgeführt. Mit Vorlage des Gutachtens der Sachverständigen GmbH Schneeberg und Kraus wurde der Nachweis geführt, dass sich, bei der gewählten Abgrenzung des Baugebiets und den geplanten Geländeänderungen, keine Hochwasserbetroffenheit innerhalb des Baugebiets sowie keine Beeinflussung des Hochwasserabflusses mit negativen Auswirkungen für Ober – und Unterlieger ergibt.

Dem Vorhaben stehen dahingehend keine baulichen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG entgegen. Für seltenere Hochwasserereignisse (HQextrem) sind Betroffenheiten durch Überflutungen an Sittenbach und Unterkrumbacher Bach jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Diesem Umstand kann durch eine Auffüllung des Geländes auf Straßenniveau Rechnung getragen werden.



Abgrenzung des Überflutungsgebietes, Quelle: Gutachten der Sachverständigen GmbH Schneeberg und Kraus

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleit-

planung. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Auf die gemeinsame „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen.

Die von Norden kommenden Oberflächenwasser werden im Grünstreifen entlang der Nordgrenze um das Baugebiet geleitet und dem Sittenbach zugeführt.

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstückes muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.

Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden(Bauwasserhaltung), ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4.4 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN FAKTOREN

Eine Umfassende Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren sowie eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt findet sich in Teil B der Begründung im Umweltbericht.

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Vorhabens wird die Neubildung von Grundstücken erforderlich. Die im Plan festgesetzten Teilflächen sind für die Parzellierung der zukünftigen Grundstücke nicht bindend sondern ergeben sich lediglich sich aus einer optimierten schalltechnischen Kontingentierung. Eine Verschmelzung oder andere Abgrenzung der zukünftigen Baugrundstücke ist zulässig. Die dargestellten Flächengrößen dienen lediglich als Berechnungsgrundlage der zulässigen Emissionen.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Standort ist über die bestehende Ortsstraße bereits weitgehend erschlossen. Die hinteren Grundstücke werden ggf. über eine private Stichstraße angedient.

6.1.1 ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich in ca. 250 m Entfernung an der Staatsstraße ST 2404.

6.1.2 RUHENDER VERKEHR

Der ruhende Verkehr kann vollständig im Plangebiet untergebracht werden. Dies gilt sowohl für die Mitarbeiterstellplätze sowie für die erforderlichen LKW-Stellplätze und die entsprechenden Bewegungsräume.

Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind PKW-Stellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG

6.2.1 ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das Leitungsnetz der regionalen Energieversorger möglich.

6.2.2 MITTEL- UND NIEDERSPANNUNGSANLAGEN:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung erfolgt in der Regel nur in Verkehrsflächen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn den Versorgungsträgern schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist den Leitungsträgern ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf werden die Errichtung von Übergabe-/ Transformatorenstationen im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich. Der Platzbedarf für eine Trafostation liegt zwischen 25 bis 35 m². Die erforderlichen Flächen werden dem Versorgungsträger zur Verfügung gestellt und zugänglich gemacht. Geeignete Trafostandorte werden im Einvernehmen mit N-Ergie-Netz festgelegt und dinglich gesichert.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Sofern bestehende Leitungen umverlegt werden müssen, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

6.2.3 TELEKOMMUNIKATION

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes liegt eine Bestandleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH, die hinweislich in das Planblatt übernommen wurde.

Innerhalb des Plangebietes werden ausreichende Trassen für die Verlegung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.2.4 WASSERVERSORGUNG

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser kann grundsätzlich durch die Gemeinde gewährleistet werden.

Der ausreichende Brandschutz ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Betreiber nachzuweisen. Ggf. sind entsprechend ausreichende Maßnahmen, wie etwa Löschwasserzisternen oder Sprinklertanks vorzusehen.

Als Planungsgröße kann hierzu das DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 herangezogen werden. In Gewerbegebieten, ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

6.2.5 ABWASSERBESEITIGUNG

Das Ingenieurbüro heka technik GmbH Geo-, Umwelt- und Verfahrenstechnik, St. Joseph Str. 18, 91257 Pegnitz hat zur Eingriffsminderung ein Entwässerungskonzept für das Gewerbegebiet mit folgenden Aussagen erstellt:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Häusliches und häuslich vergleichbares Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Kirchensittenbach eingeleitet.

Das Plangebiet ist bislang im Entwässerungsentwurf des Ing.-Büro Steinbauer Consult vom 31.10.2015 nicht enthalten. Bei der Planung zur Erweiterung der Kläranlage Sittenbachtal wurde allerdings eine „Reserve“ von 700 EW/EGW berücksichtigt. Da von dem Plangebiet aufgrund der Ansiedlung von Kleingewerbe keine nennenswerte Belastungen zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Kläranlage über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Der Entwässerungsentwurf vom 31.10.2015 soll mittelfristig fortgeschrieben werden, um die zwischenzeitlich realisierten Baugebiete zu berücksichtigen.

Eine oberflächennahe Versickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) innerhalb des Plangebietes (z.B. über Versickerungsmulden) ist aus gutachterlicher Sicht der heka technik GmbH nicht möglich, da im Plangebiet oberflächennah in erster Linie Lehme und Schluffe der Talfüllung mit einem zu erwartenden Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert) kleiner 10^{-7} m/s anstehen. Diese Durchlässigkeiten liegen deutlich unterhalb des für Versickerungsanlagen zulässigen Bereiches (10^{-4} bis 10^{-6} m/s). Eine tieferliegende Versickerung über z.B. Mulden-Rigolen-Elementen scheidet aufgrund des zu erwartenden erhöhten Grundwassertand ebenfalls aus.

Der in §55 Abs. 2 WHG formulierte Grundsatz, das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wird, lässt sich somit nur über die Einleitung in den Vorfluter Sittenbach realisieren.

Entwässerungskonzept der heka technik GmbH

Unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen werden einem Regenrückhaltebecken in Erdbauweise entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes zugeführt.

Die Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, bzw. ggfl. belastete Niederschlagswasser von Dachflächen müssen die qualitativen Anforderungen für einen „kleinen Flachlandbach“ nach DWA-M153 (15 Gewässerpunkte) und DWA-A102 erfüllen. Die Erfüllung dieser Anforderung, in Verbindung mit eventuell notwendigen Vorreinigungsmaßnahmen, ist durch den angeschlossenen Einleiter nachzuweisen und wird mittels Abnahmeverfahren bestätigt. Die ggfl. vorgereinigten Niederschlagswasser werden ebenfalls dem Regenrückhaltebecken in Erdbauweise entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes zugeführt.

Die Einleitung der gesammelten Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt Richtung Osten gedrosselt in den Sittenbach auf Fl.Nr. 764 der Gemarkung Kleedorf mit einem maximalen Drosselabfluss Q_{Dr} von 13 l/sec. Für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in den Sittenbach bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

6.2.6 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung wird durch die regionalen Entsorgungsbetriebe sichergestellt.

7 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und Konfliktvermeidung folgend, wird im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. mit § 1 Abs.5 BauNVO festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Das Gewerbegebiet ist in die Teilgebiete GEe 1 bis GEe 10 nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gegliedert

Durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird, aus Rücksicht auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung, sichergestellt, dass keine erheblich belästigenden oder erheblich störenden Nutzungen im Gebiet entstehen.

Die kleinteilige Gliederung des Gebietes berücksichtigt, die für den ländlichen Bereich typischen Größen, der von Gewerbe- und Handwerksbetrieben nachgefragten Grundstücke. Ausschließlich zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die für die Teilgebiete festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops, Bordelle oder bordellähnliche Betriebe)
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen und Stromtankstellen
- Logistikbetriebe, soweit Logistik die Hauptnutzung darstellt
- Freiflächenanlagen zur Gewinnung von Solarenergie

Die Einschränkung der Nutzung durch den Ausschluss Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordellen sowie bordellähnlichen Betrieben betrifft nur eine Nische des breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen. Aufgrund der erwarteten negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Betriebe und der möglicherweise entstehenden negativen Auswirkungen auf das Umfeld, entsprechen derartige Betriebe nicht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Kirchensittenbach, da im Gebiet dringend benötigte Bauflächen für die Örtlichen Handwerks und Gewerbebetriebe bereitgestellt werden sollen.

Da Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund ihres Immissionsverhaltens (Betriebszeiten, Ziel- und Quellverkehr, etc.) im Allgemeinen nicht mit den Beschränkungen der zulässigen Emissionen vereinbar sind, sind sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Davon ausgenommen sind Stromtankstellen und betriebsinterne Tankstellen, da sich diese hinsichtlich Ihres Emissionsverhaltens deutlich von üblichen Tankstellen unterscheiden.

Die Ansiedlung von Logistikbetrieben ist aufgrund der eher peripheren Lage und der geringen Größe des Gebietes ohnehin unwahrscheinlich, jedoch aufgrund des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens weder verkehrstechnisch noch städtebaulich gewünscht.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind unzulässig, da es das Ziel der Gemeinde Kirchensittenbach ist, wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen.

Anlagen und Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ermittelten Emissionskontingente zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet vergleichsweise niedrig liegen und somit unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Nachtnutzung nur eingeschränkt bzw. mit entsprechend sorgfältiger Schallschutzplanung erfolgen kann. Dennoch wird der typische Charakter eines Gewerbegebietes im ländlichen Raum gewahrt, da die Einschränkung einer gewerbegebietsüblichen Nutzung durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht entgegensteht.

Das Gewerbegebiet dient vorrangig der gewerblichen Nutzung. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können daher nur zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in die betrieblichen Gebäude integriert sind. Durch diese Regelung soll vermeiden werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt durch Grundstücksteilung Nutzungen entstehen, die einen Abwehranspruch gegenüber der gewerblichen Nutzung entfalten können.

Der ausreichende Schallschutz gegenüber den Immissionen der benachbarten gewerblichen Bauflächen ist im Bauantrag nachzuweisen (Einhaltung der Anforderungen nach TA-Lärm 08/1998).

Aufgrund der Nähe zur Kläranlage bestehen in Teilbereichen neben den Schalltechnischen Einschränkungen auch Einschränkungen aufgrund der möglichen Geruchsbelastung. In den entsprechend geruchsbelasteten Bereich, in dem die Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden überschritten wird, dürfen keine Wohn- und Bürogebäude (z.B. Betriebsinhaberwohnungen/Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) errichtet werden, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen. Auf die immissionsschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen unter 8.2.2 bis 8.2.4 der textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

7.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1.2.1 Grund und Geschossflächenzahl

Um eine flexible Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der Orientierungswerte des §17 BauNVO soll eine möglichst effiziente Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Hierdurch kann eine weitere Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden.

7.1.2.2 Begrenzung der Höhenentwicklung

Im Plangebiet sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Dadurch soll einerseits eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, andererseits aber die Entstehung von überhohen Gebäuden, welche sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würden, vermieden werden.

Gewerblich genutzte Gebäude weichen aufgrund der erforderlichen Raumhöhen meist von den dörflich üblichen Kubaturen ab. Um eine Übermäßige Höhenentwicklung zu verhindern ist die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude oder baulicher Anlagen für die einzelnen Teilbereiche durch Planeintrag festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der First und bei baulichen Anlagen die Oberkante des höchsten Bauteils. Die festgesetzten Maximalhöhen entsprechen ca. 15 m über zukünftigem Gelände bzw. über Niveau der Ortsverbindungsstraße. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Antennen, Fahrstuhlschächte, Schornsteine, Dachaustritte, etc.

Die sichtbare traufseitige Wandhöhe wird auf max. 10 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des herzustellenden Geländes mit der aufgehenden Wand, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Im Bereich der Andienung darf die maximale Wandhöhe durch Absenkung des Geländes um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude nicht überschritten wird.

7.2 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.2.1 BAUWEISE/ ABSTANDSFLÄCHEN

Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Gebäude sind bis zu einer Länge von 50 m zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl und das Baufenster nicht überschritten werden.

Die Planung sieht ein großes Baufenster vor, um den Gewerbebetrieben eine flexible Bebauung und Nutzung zu ermöglichen. Bei der Realisierung der Vorhaben ist eine Verschmelzung der Teilflächen möglich. Das Baufenster wird von zu begrünenden Flächen nördlich und östlich eingerahmt.

Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Garagen und Carports) sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch im Bereich der Grünflächen zulässig).

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die vergleichsweise geringen Abstandflächen sind für die ländlichen Ortskerne nicht unüblich und berücksichtigen die Erfordernisse an eine ausreichende Belichtung und Belüftung.

7.3 STELLPLÄTZE

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen, soweit die Böden versickerungsgeeignet sind und wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

8 GRÜNORDNUNG

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, trotz der flächigen Entwicklung des Gewerbegebietes, die Baukörper an den Rändern einzugrünen und durch Baumpflanzungen zu gestalten.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gem. Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Grünflächen im Gewerbegebiet sollen dem ländlichen Charakter entsprechen. Dazu gehören: heimische Gehölze, Obstbäume, Blühwiesen statt monotoner Rasen, und artenreiche Staudenbeete. Da Kies- und Schottergärten keine ökologische Wertigkeit entwickeln, sind diese unzulässig.

Der Boden ist wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig, das hierdurch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird.

Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen ist unzulässig, zulässig ist ein max. 30 cm breiter Spritzschutz-/Traufstreifen als Kies- oder Steinschüttung entlang der Gebäudekante sowie die erforderlichen Zugänge.

Ungegliederte Gebäudeteile mit der Sichtfläche zur Gemeindeverbindungsstraße mit einer Fläche über 100 m² sind mit einer Wandbegrünung mit hochwüchsigen, dauerhaften Kletterpflanzen aufzuwerten.

Die festgesetzte Grünfläche entlang des Sittenbaches wird durch Ansaat in einen mäßig artenreichen Saum, K123, mit 7 Wertpunkten durch folgende Maßnahme umgewandelt. Ansaat mit Regiosaatgutmischung autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft, Feuchtwiese 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, Saatstärke: 3 -5 g/m² und ist dauerhaft als offene extensive Grünlandfläche zu erhalten und darf maximal 2x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. (Maßnahme G 2).

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme (Bezug) folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Zur Durchgrünung der Flächen ist auf den Grundstücken je 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung (mind. Stammumfang 14-16 cm oder bei Obstgehölzen 12–14cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen gleicher Qualität vorzunehmen. Bei der Artenauswahl sind die Pflanzlisten zu berücksichtigen.

Als weitere Gestaltungsmaßnahme wird entlang des Sittenbaches eine Grünfläche durch Ansaat in einen mäßig artenreichen Saum durch folgende Maßnahme umgewandelt. Ansaat mit Regiosaatgutmischung autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft, Feuchtwiese 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, Saatstärke: 3 -5 g/m²

und ist dauerhaft als offene extensive Grünlandfläche zu erhalten und darf maximal 2x jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren.

9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Ermittlung der Ersatz- und Ausgleichsflächen wird die Bayerische Kompensationsverordnung als Berechnungsgrundlage herangezogen. Der Kompensationsbedarf für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes wird rechnerisch ermittelt. Im Regelfall - und auch hier - werden die Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt. Die Berechnung ist im Teil B, Umweltbericht zu finden.

Der Kompensationsumfang für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten beträgt 31.090 Wertpunkte.

Nach § 7 Abs. 5: Aufwertung von Schutzgütern kann der Kompensationsbedarf durch die Aufwertung der festgesetzten „Private Grünfläche“ (350 m²) entlang des Sittenbaches. um 1.750 Wertpunkte verringert werden.

Der Kompensationsumfang beträgt nun: 31.090 Wertpunkte abz. 1.750 Wertpunkte = 29.340 Wertpunkte.

Die Kompensation erfolgt teils im Geltungsbereich des Bebauungsplans und teils über den Erwerb von Ökopunkten.

9.1 GEBIETSINTERNE AUSGLEICHSMAßNAMEN

An der Grundstücksgrenze im Norden wird eine Hecke, Breite 5 m, als mesophiles Gebüsch (Biotoptyp B112) auf einer Fläche von 1.050 m² mit 8.400 Wertpunkten angepflanzt.

<u>Maßnahme A1:</u>

- Verwendung von Pflanzen aus der Gehölzliste mit 20% Bäumen und 80 % Sträuchern autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft
- Drei versetzte Reihen, Reihenabstand 0,7m - 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,30 m bis 1,50 m
- Pflanzenqualität der Heister: 2xv, H 100-150 cm.
- Pflanzenqualität der Sträucher: Str. 2xv, H 60-100 cm.
- Um den Grenzabstand der Pflanzung von 2 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten wird dieser Streifen wie folgt angesät: Ansaat mit Regiosaatgutmischung autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft, Grundmischung 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, Saatstärke: 3 - 5 g/m².
- Zum Schutz der Ausgleichsfläche vor der landwirtschaftlichen Nutzung (Befahrung) ist an der Grenze ein Zaun zu errichten.

Entwicklungsziel sind überwiegend geschlossene Heckensysteme mit einzelnen Bäumen als Überhälter. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dabei 3-reihige, überwiegend geschlossene Hecken mit einem Anteil von 20% Bäumen (als zentral der Hecke liegende Überhälter) zu pflanzen und wuchsabhängig zu pflegen. Die Pflege umfasst dabei nach ca. 10-15 Jahren Entwicklungszeit einen abschnittsweisen (jeweils max. 1/3 der Fläche) Stockhieb der Heckensträucher,

der nach jeweils 3-5 Jahren auf den jeweiligen noch nicht verjüngten Heckenabschnitten zu wiederholen ist. Die Überhälter sind vom Stockhieb auszunehmen. Der Stockhieb hat dabei außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen.

Pflanzlisten

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Juglans Regia	Walnuss
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Obst oder Wildobst			

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum spec.	Schneeball
Obst oder Wildobst			

9.2 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Kompensation der verbleibenden 20 940 Wertpunkte wird durch den Erwerb von Ökopunkten im Naturraum D61 Fränkische Alb bei dem zertifizierten Ökokontobetreiber Alexander Mann - Hafnergasse 13 - 91227 Leinburg durchgeführt. Die Kompensationsflächen liegen im Naturraum „D61 Fränkkische Alb“ bei Oberrieden, einem Ortsteil der Stadt Altdorf, auf der Flurnummer 1488, Gemarkung Rieden und sind im Eigentum des Ökokontobetreibers. Diese wurden bereits 2020 als Waldmantel „W12-WX00BK“ und Laubmischwald, „L63“angeplanzt.

Drei Teilflächen (918 m², 112 m² und 1.439 m)² in Höhe von 2.469 m² das entspricht 20.940 WP werden für den Bebauungsplan „Handwerkersiedlung Unterkrumbach“ von dem Ökokonto Alexander Mann abgebucht.

Die Maßnahmen erfolgen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1488 der Gemerkung Rieden, Stadt Altdorf.

Die Details sind im Umweltbericht und in der Übersicht „Entwicklungsziele und Abbuchungsplan“, BV Walter (Fl.Nr. 753 + 755, Gmkg. Kleedorf, Gmd. Kirchensittenbach), TEAM 4, Bauernschmitt - Wehner erläutert. (siehe Anlage)

Der Kauf dieser Ökopunkte sowie die rechtliche Sicherung sind vertraglich zwischen dem Ökokontobetreiber und den Herren Harald Walter und Johannes Lederle geregelt. Der Vertrag ist als Anlage beigefügt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 SCHALLIMMISSIONEN

Um die Belange des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, wurde die Schallsituation hinsichtlich der Immissionen und Emissionen gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse finden sich im Bericht 7608.1/2021 AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 15.07.202. Das Gutachten ist Teil der Begründung. (Siehe Anhang).

Bei der Bewältigung der Lärmthematik sind insbesondere die räumlichen Verhältnisse (geringe Abstände zwischen bestehender Wohnnutzung in der Nachbarschaft und geplanter Gewerbenutzung), sowie die bestehenden gewerblichen Vorbelastungen zu beachten.

Gewerbegebiete gelten nach DIN 18005-1 erst bei immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln von tagsüber/ nachts jeweils 60 dB(A)/m² als uneingeschränkt. Beim Ansatz typischer unbeschränkter flächenbezogener Schallleistungspegel zeigen sich jedoch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Im Sinne der Konfliktvermeidung und gegenseitigen Rücksichtnahme werden die Bauflächen daher nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gegliedert und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. mit § 5 Abs.1 BauNVO) festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

Das Gewerbegebiet ist in die Teilgebiete GEe 1 bis GEe 10 nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauNVO gegliedert

Dieses "eingeschränkte Gewerbegebiet" entspricht nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 15.04.1987, Az.:BVerwG 4 B 71.87) seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

Drüber hinaus wurde, als Maßnahme der Konfliktvermeidung, die Zufahrt zur nördlichsten Parzelle des Gewerbegebietes von der nördlichen Grundstücksgrenze so weit wie möglich nach Süden verlegt, um eine mögliche Schallbelastung der benachbarten Bebauung, insbesondere der bestehenden Betriebsleiterwohnung im angrenzenden Gewerbegebiet durch den Ziel- und Quellverkehr zu minimieren.

10.1.1 EMISSIONSKONTINGENTIERUNG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

	Emissionskontingente Tag/Nacht in dB(A)		
Teilfläche	Fläche ca.	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
TF 1	ca. 1.623,6 m²	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 2	ca. 2.210,2 m²	63 dB(A)	48 dB(A)
TF 3	ca. 1.284,2 m²	65 dB(A	50 dB(A)
TF 4	ca. 1.533,6 m²	65 dB(A)	50 dB(A)
TF 5	ca. 1.035,7 m²	66 dB(A)	51 dB(A)
TF 6	ca. 1.049,6 m²	66 dB(A)	51 dB(A)
TF 7	ca. 1.295,3 m²	66 dB(A)	51 dB(A)
TF 8	ca. 721,8 m²	67 dB(A)	52 dB(A)
TF 9	ca. 2.318,9 m²	65 dB(A)	50 dB(A)
TF 10	ca. 2.826,9 m²	66 dB(A)	51 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen. Die im Plan festgesetzten Teilflächen sind für die Parzellierung der zukünftigen Grundstücke nicht bindend sondern ergeben sich lediglich sich aus einer optimierten schalltechnischen Kontingentierung. Eine Verschmelzung oder andere Abgrenzung der zukünftigen Baugrundstücke ist zulässig. Die dargestellten Flächengrößen dienen lediglich als Berechnungsgrundlage der zulässigen Emissionen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5

Mit dem Bauantrag ist – auch im Freistellungsverfahren - ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterkrumbach“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schallschutz nachweisen.

10.1.2 SCHUTZWÜRDIGE NUTZUNGEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

Innerhalb der GE-Flächen dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Bei einem Bauantrag mit derartigen Nutzungen ist daher ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm:1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist. Dies gilt auch dann, wenn ein Bauantrag im Freistellungsverfahren genehmigt werden soll. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise ebenfalls zu belegen.

10.2 PLANINDUZIERTER VERKEHR

Das Plangebiet ist über die nahegelegene ST2404 an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Verkehrszählung aus dem Jahr 2021 gibt den durchschnittlichen täglichen Verkehr mit 2387 Kfz bei einem Schwerlastanteil von weniger als 3,3 % an. Eine Zufahrt für den Schwelastverkehr ist nur von der ST2404 über die Ortsverbindungsstraße nach Unterkrumbach möglich.

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes und der angestrebten Kleinteiligkeit ist daher nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs in Unterkrumbach oder den Ortschaften im Sittenbachtal zu rechnen.

10.3 GERUCHSIMMISSIONEN

Aufgrund der Nähe zur Kläranlage bestehen in Teilbereichen neben den Schalltechnischen Einschränkungen auch Einschränkungen aufgrund der möglichen Geruchsbelastung. Um diese Belange ausreichend würdigen zu können, wurde die Geruchssituation gutachterlich untersucht. Grundlage der Festsetzungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen ist das Geruchsimmissionsgutachten zur geplanten Bebauung nördlich der Kläranlage Unterkrumbach, Bericht Nr. ACB-0522-216152/02 vom 03.05.2022 der ACCON GmbH (siehe Anhang).

Im Planblatt ist der Bereich gekennzeichnet, in dem die Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden überschritten wird. Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine Wohn- und Bürogebäude (z.B. Betriebsinhaberwohnungen/Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) errichtet werden, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen.

Zulässig sind reine gewerbliche Lager- und Betriebsanlagen (z.B. Lagerplätze und Lagerhäuser), die keinen dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen bzw. bei denen eine Belüftung einzelner Arbeitsplätze/dauerhafte Aufenthaltsorte durch eine gereinigte oder eine außenluftunabhängige Zwangsbelüftung sichergestellt werden kann. Entsprechende Fenster sind in den gekennzeichneten Bereichen, in welchen die Jahresstundenhäufigkeit von 15 % überschritten wird, dauerhaft geschlossen zu halten. Dies ist über entsprechende Anweisungen o.ä. sicherzustellen.

Abweichend von Punkt 8.2.2 und 8.2.3 der textlichen Festsetzungen, können im geruchsbelasteten Bereich auch Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden, soweit

I. Fenster in Bereichen, in welchen die Jahresstundenhäufigkeit von 15 % überschritten wird, dauerhaft geschlossen gehalten werden können;

II. Eine ausreichende Belüftung der Arbeitsräume durch eine entsprechende Zwangsbelüftung sichergestellt wird;

III. Zuluftöffnungen für eine Belüftung der Arbeitsplätze/dauerhafte Aufenthaltsorte sich ausschließlich in Bereichen mit einer Jahresstundenhäufigkeit von unter 15 % befinden;

IV. und sich keine Zuluftöffnungen in Bereichen befinden, in welchen die Jahresstundenhäufigkeit von 15 % überschritten wird.

10.4 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen landwirtschaftlich geführte Betriebe. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Um eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne oder reflektierende Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, unzulässig.

Fassadenspaliere und Rankgerüste oder ähnliches an Gebäuden sind zugelassen und erwünscht.

Ungegliederte Gebäudeteile mit der Sichtfläche zur Gemeindeverbindungsstraße mit einer Fläche über 100 m² sind mit einer Wandbegrünung mit hochwüchsigen, dauerhaften Kletterpflanzen zu begrünen.

Für die Begrünung werden im Handel erhältliche und geeignete Rank- und Schlingpflanzen empfohlen. Zur Sicherung des Wurzelraumes ist pro Pflanze eine mindestens 0,25 qm große Pflanzfläche bereitzustellen.

Geeignete Kletterpflanzen (Auswahl):

- Efeu – Hedera helix
- Waldrebe – Clematis vitalba und Clematis in Sorten
- Wilder Wein – Parthenocissus quinquefolia
- Jelängerjelieber – Lonicera caprifolium

11.2 DACHGESTALTUNG

Einer übergreifend einheitlichen Gestaltung und einer ruhige Dachlandschaft dienen die Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Die Dächer sind auszuführen als:

- Sattel- oder Zeltdächer mit einer Neigung von 20° bis 50° oder als
- Pultdach mit einer Neigung von bis 10°.
- oder als begrünte Flachdächer
- bei versetzten Pultdächern oder versetzten Satteldächern, darf der Versatz max. 1,75 m betragen.

Der Dachüberstand muss mindestens 35 cm betragen.

In Anlehnung an die regionaltypische Dacheindeckung sind die Dächer mit Ziegeln, Dachsteinen oder Blech in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in die Dachhaut zu integrieren oder parallel zur Dachhaut auszuführen.

Anlagen für Solaranlagen werden flächenmäßig nicht begrenzt, eine Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach mit einer Dachbegrünung erhöht den Wirkungsgrad der Solaranlagen und verhindert das Zurückstehen einer dieser beiden für die Umwelt wichtigen Maßnahmen.

Dachaufbauten sind nur bis 50 % der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 7 m betragen. Die Abstände zu den Ortgängen müssen mind. 1,5 müssen betragen. Zwischen mehreren Gauben ist der Abstand ebenfalls einzuhalten.

11.3 FASSADENGESTALTUNG

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen die Auswirkungen auf die Umwelt reduzieren: Bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern sind den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen und / oder Gestaltungen zu wählen.

Rank- und Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung sind zulässig.

11.4 GESTALTUNG DER WERBEANLAGEN / BELEUCHTUNG

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Anlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.

Ebenso unzulässig sind alle Anlagen mit, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beeinträchtigen.

Werbe- und Beleuchtungsanlagen, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtig werden.

Eine nächtliche Beleuchtung der Betriebsgrundstücke und der Gebäude ist nur unter Verwendung abgeschirmter, nach unten gerichteter Leuchten (MH-Lampen mit geringem Blauanteil oder LED-Lampe) zulässig. Außenleuchten müssen insektendicht schließen.

11.5 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände als transparente Stabgitterzäune zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie dem Blend- oder Schallschutz dienen.

Die Zäune sind jedoch ohne Sockel anzulegen. Bei der Errichtung von Zäunen ist ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten. Sofern aufgrund des Sicherheitskonzept des ansässigen Betriebes eine lückenlose, umlaufende Zaunanlage mit Übersteig-/ Untersteigschutzerforderlich ist, ist pro Zaunfeld eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Um ausreichende Sichtweiten im Bereich der Zufahrten sicherzustellen, dürfen die Einfriedungen entlang der Straße nur auf der Nordseite der Grünfläche errichtet werden.

11.5.1 LEITUNGSVERLEGUNG

Aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sind Leitungen zur Versorgung des Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

12 HINWEISE

12.1 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologie Freising anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefunden en Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12.2 NORMEN (DIN-BLÄTTER)

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können bei der Gemeinde eingesehen werden.

12.3 LEITUNGSFÜHRUNG

Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.

Zwischen geplanten Gebäuden oder Gehölzstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk).

12.4 SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Für die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich ist der vorhandene Oberboden in erforderlichem Umfang sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Aufgestellt:

Kalchreuth, den 08.01.2024
E. Bökenbrink,
Stadtplaner ByAK/SRL

Teil B, Umweltbericht

13 EINLEITUNG

13.1 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 Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

14 INHALT UND WICHTIGE ZIELE DES PLANS

In Unterkrumbach, einem Ortsteil der Gemeinde Kirchensittenbach, soll am Ortseingang zwischen einer Schreinerei und dem Sittenbach ein neues Gewerbegebiet für ortsansässige Betriebe ausgewiesen und als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) von Kirchensittenbach als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der FNP wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

In der Begründung werden der Inhalt und die Ziele für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterkrumbach“ dargestellt. Im Grünordnungsplan und Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes, die Auswirkungen auf die Menschen, die Schutzgüter, der Schutz sowie die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminimierung, landschaftlichen Einbindung und für den Ausgleich und Ersatz behandelt.

Nach der ersten Auslegung mit diversen Einwendungen wurde die Erstellung des Umweltberichtes mit der Anwendung der Eingriffsregelung und der Planung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsflächen an das Landschaftsarchitekturbüro Erika Fiedler übergeben.

Nach der zweiten Auslegung wurden die Unterlagen grundlegend überarbeitet und insbesondere folgende Ergänzungen vorgenommen:

- textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Beschreibung und Darstellung der Ökokontofläche des gewerblichen Ökokontoanbieters Alexander Mann
- Entwicklungsziele und Abbuchungsplan, BV Walter (Fl.Nr. 753 + 755, Gmkg. Kleedorf, Gmd. Kirchensittenbach), TEAM 4, Bauernschmitt · Wehner

15 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes–Bodenschutzgesetz, den Abfall- und Wassergesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung wird die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) berücksichtigt. Insbesondere werden die Auswirkungen auf die Menschen und die Schutzgüter sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich und Ersatz dargestellt.

Lage	Südöstlicher Ortsrand von Unterkrumbach, nördlich der Gemeindeverbindungsstraße und westlich des Sittenbachs, Flur-Nrn.: 753 und TF755, Gem. Kleedorf, Höhe 352 bis 354 m ü.NN
Naturraum (ABSP)	080–B Trauf der Nördlichen Frankenalb
Naturraum (Ssymank)	D61 Fränkkische Alb
Schutzstatus gem. BayNatSchG:	Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst
Bestehende Nutzung	Maisacker
Angrenzende Nutzung	Norden: Acker, Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“ Westen: Schreinerei mit Wohnhaus, Acker Süden: Gemeindeverbindungsstraße zwischen der St. 2404 und Oberkrumbach, Kläranlage von Kirchensittenbach Osten: Acker, Grünweg, Sittenbach mit Gehölzgürtel, Biotop 6434-0287-002, Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“
Geltungsbereich	18.400 m², Eingeschränktes Gewerbegebiet
Baufenster mit GFZ 0,8	15.220 m², 10 Baugrundstücke, 80 % werden überbaut
Zufahrten und Drosselbauwerk	275 m²
Retentionsmulden außerhalb des Baufensters	1.810 m²
Private Grünflächen, geplant	350 m²
Ausgleichsflächen, geplant	1.050 m²

16 BESCHREIBUNG DER METHODIK

Für die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen werden die Bayerische Kompensationsverordnung und die Biotopwertliste herangezogen. Die Biotopwertliste wird für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume angewandt. Für die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen gibt es 4 Wertstufen:

- keine (0 Punkte) z.B. versiegelte Flächen
- gering (1-5 Punkte) z.B. Acker, intensiv genutztes Grünland
- mittel (6-10 Punkte) z.B. Hecken, extensiv genutztes Grünland,
- hoch (11-15 Punkte) z.B. alte Bäume, blütenreiches Extensiv-Grünland

Die weiteren Schutzgüter Mensch, Erholung, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter und Fläche werden argumentativ bewertet.

17 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

17.1 ERFASSEN UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - BESTANDSAUFNAHME UND AUSWIRKUNGEN

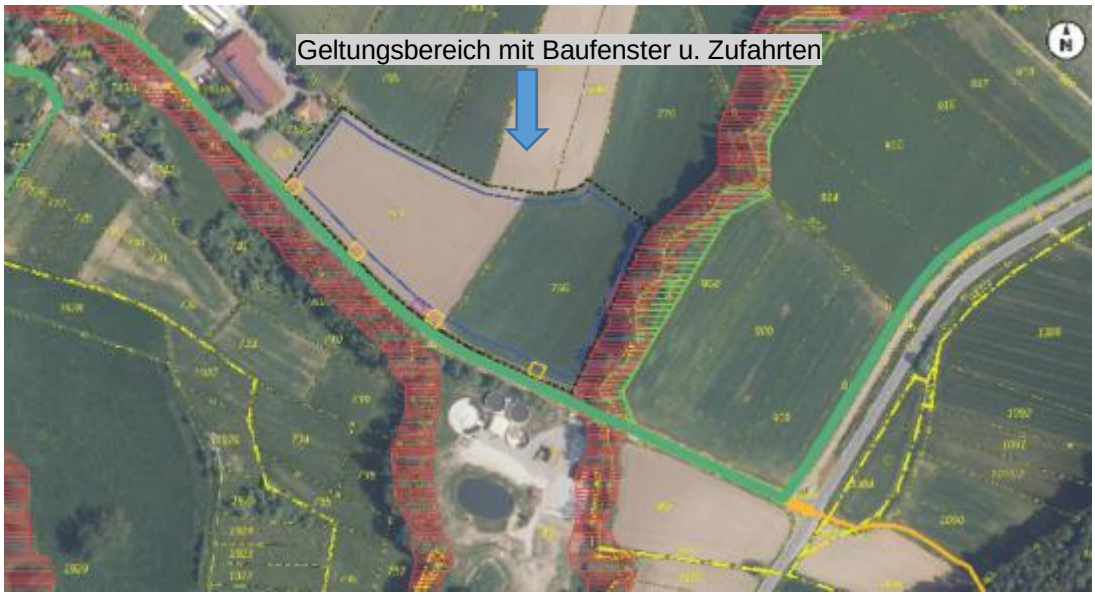
Die zukünftigen Bauflächen und die Umgebung wurden während der Ortsbegehungen am 30.06. und 09.08. 2021 begutachtet. Zusätzlich wurden die Datengrundlagen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN Web), aus dem Bayernatlas-plus und Umweltatlas Bayern herangezogen.

17.2 GESCHÜTZTE GEBIETE UND NATURSCHUTZRECHTLICH GESCHÜTZTE BESTANDTEILE DER NATUR

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraumhauteinheit „Fränkische Alb“ in der Naturraumuntereinheit „Trauf der Nördlichen Frankenalb“ und im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Nördlicher Jura“.

Negative Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Flächen, die teilweise gem. § 30 BNatSchG oder Art 23 BayNatSchG geschützt sind, Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) und Naturparke (Art 15. BayNatSchG) sind im Eingriffsgebiet nicht vorhanden.



Luftbild vom 25.06.2019, Quelle BayernAtlas-plus
Kartiertes Biotop: rote Streifen, Flächen aus dem Ökokataster: grüne Streifen, Rad- und Wanderwege: grüne Linien

17.3 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Einen Überblick über die Schutzgüter und die geplanten Eingriffe geben folgende Bilder und Tabellen:

Blick auf die Eingriffsflächen

Blick auf die geplanten Retentionsmulden und Zufahrten

17.3.1 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Bestand einschließlich Vorbelastung

Auf den Eingriffsflächen:

A11, 2 WP intensiv genutzter Mais-Acker ohne Ackerbegleitflora.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befand sich auf dem geplanten Geltungsbereich ein großflächiges Maisfeld, das durch regelmäßigen Einsatz von Düngemitteln und Bioziden, ein- bis mehrfacher jährlicher Bodenbearbeitungen (Pflügen, Eggen usw.), zeitweiliger Vegetationsfreiheit, abrupter und flächendeckender Biomasseentnahme (Ernte) und dadurch verursachter grundlegender Änderung von Struktur und Mikroklima geprägt ist.

B: G: 0 • W: 1 • N: 1, GW: 2 (gering)

V51, 3WP Begleitgrün entlang der Gemeindeverbindungsstraße aus nitrophilen artenarmen Gras- und Krautfluren.

B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)

Im Umfeld ohne Eingriff

A11, 2WP Maisfelder umgeben das geplante Gewerbegebiet.

F14, 11WP Mäßig veränderte Fließgewässer.

Der Sittenbach ist als Biotop-Nr. 6434-0287-002 erfasst und wird von einem landschaftsprägenden, dichten Gehölzgürtel aus Erlen, Weiden und Ahorn sowie begleitenden nitrophilen Staudensäumen eingerahmt, die Ackernutzung, die hier in der Aue überwiegt, reicht direkt an den Gehölzsaum, weiteres siehe auch Schutzgut Wasser.

Auch der Unterkrumbacher Bach, Biotop 6434-0211-002 südlich der Gemeindeverbindungsstraße hat einen landschaftsprägenden geschlossenen, hohen, beiderseitigen Gehölzsaum aus Erlen, Eschen und Ahorn und eine Strauchschicht aus Weiden, Holunder und Hasel, weiteres siehe auch Schutzgut Wasser.

V11, 0WP Gemeindeverbindungsstraße.

V32, 1WP Feldweg entlang des Sittenbachs.

X2, 2WP Kleines Gewerbegebiet (Schreinerei) mit Wohnhaus) mit wirksamer Eingrünung.

Auf den Eingriffsflächen liegen ausschließlich Biotoptypen mit einem geringen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der NABU – Naturschutzbund Deutschland e.V. schreibt: „Gerade in den letzten Jahren hat die Qualität der Agrarlebensräume für den Naturschutz stark abgenommen“

Im Untersuchungsgebiet wurden weder geschützte oder bedrohte Pflanzenarten der Roten Listen noch des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gefunden.

Zu erwartende Auswirkungen

Der Biotoptyp **A11** wird für das Gewerbegebiet, die Zufahrten und das Drosselbauwerk in Anspruch genommen. Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet mit der

Grundflächenzahl (GFZ) 0,8 bedeutet den dauerhaften Verlust der Ackerflächen und eine hohe Eingriffserheblichkeit.

Die Neuanlage der Retentionsmulden entlang der Straße teils auf dem Biotoptyp A11 und teils auf dem Biotoptyp V53 wird als nicht erheblich gewertet.

Die Inanspruchnahme für Bauneben- und Lagerflächen ist hier gemäß KompV § 5 Absatz. 2 unerheblich, da „zu erwarten ist, dass sich die beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Inanspruchnahme auf der betroffenen Fläche selbstständig wiederherstellen.

Die wertvollen Lebensbereiche im Umfeld werden durch die Umwandlung in das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Der Randbereich entlang des Sittenbachs wird als „Private Grünfläche“ (Breite 3 m) ausgewiesen und ist als Wiese extensiv zu pflegen. An der Nordgrenze entsteht eine Ausgleichsfläche (5 m breit) mit einem Gehölzgürtel. Die verbleibenden Freiflächen und Retentionsmulden im Gewerbegebiet sollen naturnah gestaltet werden. Diese Umwandlungen führen zu einer Aufwertung des Ausgangsbestandes und bieten neue Lebensräume für vielfältige Arten.

Eingriffsschwere

Ca. 70 % des Geltungsbereichs eines derzeit geringwertigen Lebensraums werden überbaut oder versiegelt und stehen dauerhaft als Lebensraum für Pflanzen nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund der Flächengröße wird die Eingriffserheblichkeit als hoch eingestuft.

17.3.2 TIERE

Bestand einschließlich Vorbelastung

Auf faunistische Untersuchungen wurde aufgrund des Ausgangsbestandes, ein artenarmer Lebensraum, verzichtet. Gehölze als Bruthabitat sind vom Eingriff nicht betroffen. Aufgrund der Lebensraumausstattung (Behandlung mit Düngern und Bioziden) auf den Eingriffsflächen und den Äckern in der Umgebung sind bodenbrütende Vögel nicht zu vermuten.

Zu erwartende Auswirkungen

Geschützte Tierarten sind vom Eingriff nicht betroffen. Tiere auf Nahrungssuche können in benachbarte Bereiche ausweichen. Negative Auswirkungen auf hier vorkommende Tierarten sind deshalb nicht zu erwarten. Im den Randbereichen und den Freiflächen im Gewerbegebiet entstehen neue Lebensräume für Tiere und Insekten. Der durchlässige Schutzzaun grenzt Kleintierarten nicht aus und vermeidet Wanderungsbarrieren.

Eingriffsschwere

Aufgrund des Ausgangsbestands, ein für Tierarten wenig geeigneter Lebensraum, wird die Eingriffserheblichkeit als gering bewertet.

17.3.3 SCHUTZGUT MENSCH UND SIEDLUNG

Bestand einschließlich Vorbelastung

Der Ort mit ca. 130 Einwohnern liegt im Sittenbachtal, ca. 2 km vom Hauptort Kirchensittenbach entfernt und hat etwa 40 ländlich geprägte Anwesen sowie einen größeren Schreinereibetrieb.

In der Begründung „3. Alternativenprüfung“ ist dargelegt, dass im Vorfeld mehrere Standorte geprüft wurden und diese als nicht geeignet eingestuft wurden.

Die geplanten Gewerbeflächen sind leicht zu erschließen und grenzen an den Schreinereibetrieb mit einem Betriebsleiter-Wohnhaus an. Das Dorfgebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung und ist durch einen Gehölzriegel geschützt. Von der Kläranlage im Süden, wurden keine Geruchsbelästigungen während der Ortsbegehung wahrgenommen.

Es besteht ein Defizit an kleineren Gewerbeflächen mit Betriebsleiterwohnung für ortsansässige Handwerker. In der Ortschaft und der näheren Umgebung fehlen aufgrund der Geländesituationen (Bachlauf und Höhenlagen) sowie Eigentumsverhältnisse Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe.

Zu erwartende Auswirkungen

Im geplanten Gewerbegebiet sind 10 Baugrundstücke mit einer Flächengröße von 660 m² bis 2.800 m² geplant.

Im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten werden die vorhandenen Spielräume bestmöglich ausgenutzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO wird nicht detailliert pro Flurstück festgelegt, sondern es wird für das gesamte Gebiet die maximal zulässige GRZ von 0,8 bestimmt, um in Zukunft eine Nachverdichtung in der Fläche zu ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottmair GmbH vom 15.07.2021 wurde die schallschutztechnische Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets untersucht sowie eine Geräuschkontingentierung (siehe Bebauungsplan mit Festsetzungen und Begründung) so festgelegt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den schutzbedürftigen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden, um die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen.

Drüber hinaus wurde, als Maßnahme der Konfliktvermeidung, die Zufahrt zur nördlichsten Parzelle des Gewerbegebietes von der nördlichen Grundstücksgrenze so weit wie möglich nach Süden verlegt, um eine mögliche Schallbelastung der benachbarten Bebauung, insbesondere der bestehenden Betriebsleiterwohnung im angrenzenden Gewerbegebiet durch den Ziel- und Quellverkehr zu minimieren.

Das Plangebiet ist über die nahegelegene ST2404 an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes und der angestrebten Kleinteiligkeit ist daher nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs in Unterkrumbach oder den Ortschaften im Sittenbachtal zu rechnen.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen führt zu temporären Lärm- und Staubbelastungen sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens während der Bauphase und hat dauerhaft aufgrund der Festlegungen für den Lärm- und Schallschutz keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen.

Eingriffsschwere

Die Betroffenheit der Bewohner von Unterkrumbach ist aufgrund der Lage vor dem Dorf und der Festlegungen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit entsprechendem Schall- und Lärmschutz als unerheblich bis gering zu bewerten. Aus Sicht der Handwerkskammer für Mittelfranken „stellt die Ausweisung dieses Gewerbegebietes eine zukunftsorientierte Standortentwicklung dar, die Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beiträgt.“

17.3.4 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Bestand einschließlich Vorbelastung

Die geplante Baugebiet ist nahezu eben und fällt von Westen nach Osten zum Sittenbach leicht (ca. 2,5 m) ab, während der Anstieg im Norden erst nach dem Geltungsbereich beginnt. Die Gehölzgürtel im Westen um die Schreinerei und das Gewässerbegleitgehölz entlang des Sittenbachs bilden eine natürliche Eingrünung. So ist das Baugebiet nur von Süden (Gemeindeverbindungsstraße) und Norden gut einsehbar. Auf den Eingriffsflächen und in der Umgebung dominiert die intensive großflächige Ackernutzung mit einer eintönigen Wirkung, die nur durch den erlebniswirksamen Sittenbach bereichert wird. Die naturnahen Einzelelemente treten gegenüber der intensiven Ackernutzung somit deutlich zurück.

Die geplanten Bauflächen sind war als Erholungsfläche ungeeignet, aber der Landschaftsraum hat trotz der Vorbelastungen (monotone Äcker, die Kläranlage und die Zerschneidung des Talraums durch Straßen und Brücken) eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung, insbesondere für Wanderer und Radfahrer. Am Südrand auf der Gemeindeverbindungsstraße verlaufen die „Sittenbachtal Nordic–Walking Route 6“ sowie der „Radweg Landkreis Nürnberger Land 7“.

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund der hohen, breiten, dichten und wirksamen Eingrünungen kann eine negative Fernwirkung von 2 Himmelsrichtungen zur Vegetationszeit gänzlich und im Winter teils ausgeschlossen werden.

Die einzelnen Gewerbeflächen sind klein, sodass sich dieses Gebiet aufgrund der Gebäudegröße, der Gebäudehöhe und der Ausstattung mit Betriebswohnungen nur für Gewerbearten eignet, die ähnlich groß wie das benachbarte Gewerbegrundstück sind.

Dennoch verändert der Verlust der Freiflächen nachhaltig das Landschaftsbild. Diese negativen Wirkungen sollen durch Ein-, Durch-, und Begrünungsmaßnahmen gemildert werden.

Die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind temporär während der Durchführung der Bauvorhaben. Die Wegeverbindungen bleiben bestehen.

Eingriffsschwere

Der Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist von mittlerer Erheblichkeit.

17.3.5 SCHUTZGUT GEOLOGIE UND BODEN

Bestand einschließlich Vorbelastung

Der Boden (76b), ein Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) liegt in den geologischen Einheiten „Talfüllung , polygenetisch oder fluviatil“ sowie Opalinuston-Formation, und ist in der Bodenschätzungskarte als schwerer Lehm mit mittlerer bis geringer Zustandsstufe (4) Alluvium dargestellt.

Der Baugrundhinweis beschreibt eine oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpen/Quellen) z.T. Staunässe möglich , oft frostempfindlich oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar.

Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial (sehr nährstoffarme, sehr nasse oder sehr trockene Böden), mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG) bzw. seltene und gefährdete Böden sind nicht vorhanden.

Das Schutzgut hat eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Beeinträchtigungen und Vorbelastungen sind die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die die eine starke Bodenverdichtung sowie den Verlust der biologischen Vielfalt im Boden zur Folge hat.

Zu erwartende Auswirkungen

Die Entfernung des vegetationsfähigen Oberbodens, der Bodenabtrag, die Bebauung und Versiegelung von ca. 70 % der Fläche bedeuten hier den dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Versickerungsfläche, Wasserfilter und –speicher. So weit wie möglich wird der Oberboden ordnungsgemäß in Schichten vor Ort gelagert und für die zukünftige Ausgestaltung der Vegetationsflächen wieder verwendet.

Eingriffsschwere

Trotz der Vorbelastungen und der eingriffsmindernden Maßnahmen wie der Wiedereinbau des Oberbodens, ist die Eingriffserheblichkeit mittel und bedeutet eine dauerhafte Verschlechterung des Ausgangszustandes.

17.3.6 SCHUTZGUT WASSER

Bestand einschließlich Vorbelastung

Der Sittenbach (Gewässerkennzahl 24225), ein grobmaterialreicher, karbonatischer Mittelgebirgsbach(Typ 7) 3. Ordnung, ist in der „Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns“ mit der Gesamtbewertung 3, mäßig verändert, sowie mit der Uferstreifenfunktion als stark verändert, 5, erfasst und liegt im Westen des geplanten Gewerbegebiets. Die Durchlässigkeit bei der Brücke wird als eingeschränkt und bei der Kläranlage als mangelhaft eingestuft.

Teile der überplanten Fläche befinden sich im „wassersensiblen Bereich“ sowie im 60 m Bereich des Sittenbachs.

Der Unterkrumbacher Bach mit einen geschlossenen, hohen, beiderseitigen Gehölzsaum ist tief eingeschnitten und größtenteils noch unverbaut.

Südwestlich des Sittenbachs und der Kläranlage befindet sich ein Heilquellenschutzgebiet. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Laut der digitalen Hydrogeologischen Karte 1: 100.000 liegt das Gebiet teils in der Talfüllung mit Flusssanden mit Porengrundwasserleitet mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit mit geringem bis höherem Filtervermögen und teils im Mittleren Jura/ Unteres Aalen mit einer sehr geringen Durchlässigkeit und wird als Grundwasser-Geringleiter mit überwiegend hohem Filtervermögen eingestuft.

Der Grundwasserflurstand ist hoch, sodass ein Eintragsrisiko mit Nähr- und Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden kann.

Zu erwartende Auswirkungen

Die Bodenversiegelung wirkt sehr negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt, da der Boden nicht mehr als Puffer dient. Der oberflächliche Abfluss wird gesteigert und die Grundwasserspende verringert. Dadurch können Trinkwassermangel, vermehrte Dürreschäden und stärkere Hochwasser entstehen. Die Grundwasserbelastung und Stoffkonzentration können steigen, da bei punktueller Versickerung des Niederschlags weniger Nähr- und Schadstoffe im Boden gefiltert werden können.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg nimmt am 04.05.21 wie folgt Stellung:

„Die aus der Verordnung der Regierung von Mittelfranken vom 12. Mai 2017 erwachsende Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung gemäß § 36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG ist zu beachten. Da kurz unterhalb des geplanten Gewerbegebiets der Sittenbach als Gewässer II. Ordnung verläuft und die dort vorliegenden Berechnungen für ein HQ_{100} eine Hochwasserbetroffenheit auf der überplanten Fläche möglich scheinen ließ, wurde seitens des WWA Nürnberg im Vorgriff eine hydrodynamische 2d Wasserspiegellagenberechnung gefordert. Mit Vorlage des Gutachtens der Sachverständigen GmbH Schneeberg und Kraus wurde diese Forderung erfüllt. Bei der gewählten Grenze des Baugebiets und den geplanten Geländeänderungen

ergibt sich keine Hochwasserbetroffenheit innerhalb des Baugebiets sowie keine Beeinflussung des Hochwasserabflusses mit negativen Auswirkungen für Ober – und Unterlieger. Dem Vorhaben stehen dahingehend keine baulichen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG entgegen.

Für seltenere Hochwasserereignisse (HQ extrem) sind Betroffenheiten durch Überflutungen an Sittenbach und Unterkrumbacher Bach jedoch nicht auszuschließen.“

Des Weiteren wird darauf hingewiesen:

„Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Auf die gemeinsame „Arbeitshilfe Hochwasser und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstückes muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).“

Das Ingenieurbüro heka technik GmbH ‚Geo-, Umwelt- und Verfahrenstechnik, St. Joseph Str. 18, 91257 Pegnitz hat zur Eingriffsminderung ein Entwässerungskonzept für das Gewerbegebiet mit folgenden Aussagen erstellt, die im Wesentlichen als Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser und häuslich vergleichbares Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde eingeleitet. Nicht verunreinigtes Dachflächenwasser wird direkt über die Regenrückhaltebecken in den Unterkrumbacher Bach eingeleitet. Jedes Flurstück erhält ein Absetzbecken mit Dauerstau für das Niederschlagswasser von den Fahrflächen und für die Zufahrt ebenfalls zwei kleine Absetzbecken im Einmündungsbereich

Niederschlagswasser der Fahrwege und Plätze wird über Absetzbecken mit Dauerstau und über die Regenrückhaltebecken in den Unterkrumbacher Bach eingeleitet

Die Ableitung aus den RRBs erfolgt gedrosselt in den Unterkrumbacher Bach mit einem Drosselabfluss von QDr von 13 l/sec.

Es ist weder eine Belastung des Grundwassers noch sind negative Veränderung des Abflussgeschehens im Unterkrumbacher Bach bzw. Sittenbachs zu erwarten.

Eingriffsschwere Die Untersuchungen mit den geplanten Maßnahmen kommen zu dem Ergebnis, dass die Eingriffserheblichkeit gering ist.

17.3.7 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Bestand einschließlich Vorbelastung

„Kirchensittenbach gehört zu der Klimazone Mittelbreiten. Das gemäßigte Klima ist kontinental. Die Tageshöchstwerte liegen bei 13° Celsius im Jahresmittel. In der Nacht liegt der Durchschnitt bei 4° Celsius. Die Sonnenscheindauer beträgt ungefähr 4 Stunden pro Tag“. Zitat: https://klima.org/deutschland/klima-kirchensittenbach/

Das Gebiet ist ländlich geprägt, wenig bebaut und gut durchlüftet. Die hier geringe Kaltluftabflussbahn ist hier ohne erhebliche Bedeutung die für vorhandenen Siedlungsbereiche. und somit weniger erheblich für die vorliegende Planung.

Die intensive Stickstoffdüngung der umfangreichen Maisfelder (organisch und mineralisch) und die zeitweise Vegetationslosigkeit gelten als ein Verursacher klimaschädlicher Treibhausgase.

Zu erwartende Auswirkungen

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft sind nicht betroffen. Die hohe Grundflächenzahl lässt einen hohen Versiegelungsgrad zu. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima wie die starke Erwärmung und der Verlust der Verdunstungskühle sollen durch Maßnahmen gemildert werden wie: naturnahe Bepflanzungen, Fassadenbegrünung, Versickerungsmulden mit Dauerstau, Anforderungen an die Außenbeleuchtung, Verwendung erneuerbarer Energien.

Eingriffsschwere

Das kleine Gewerbegebiet liegt in einem großflächigen ländlichen Raum mit einem hohen Waldanteil, sodass die Auswirkungen auf das Klima kaum quantifizierbar und als gering gewertet werden.

17.3.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Bestand einschließlich Vorbelastung

Auf dem geplanten Baugebiet und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG) oder sonstigen (Natur-) Schutzgebiete.

Bodendenkmaldaten (BLfD) sind auf den Eingriffsflächen und der näheren Umgebung (Radius 1 km) nicht aufgeführt.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass sich in der Umgebung Anzeichen alten Bergbaus befinden.

Zu erwartende Auswirkungen

Bisher gibt es keine Funde. Falls bei den Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gefunden werden, sind diese unverzüglich gem. o.

g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Sollten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
Eingriffsschwere Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

17.3.9 SCHUTZGUT FLÄCHE

Bestand einschließlich Vorbelastung Durch die Planung werden ca. 1,84 ha unbebaute Flächen am Ortsrand umgewandelt, die bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt werden. Die Fläche grenzt im Westen an bestehende Siedlungsbereiche und im Süden an die Kläranlage an**.**
Zu erwartende Auswirkungen Als unbebaute Fläche mit intensiver landwirtschaftlicher Ackernutzung hat der Fläche eine derzeit geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, könnte aber aufgrund des allerdings sehr unwahrscheinlichen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft (Umwandlung in höherwertige Lebensräume) höhergestuft werden. Diese Flächen sind für die landwirtschaftliche Produktion dauerhaft verloren. Angesichts der ortsnahen Lage und der günstigen Erschließungsmöglichkeiten zeigt die Fläche jedoch auch eine hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung.
Eingriffsschwere Da es sich um ein Gewerbegebiet mit kleinen Grundstücken handelt, sind die Auswirkungen als gering zu betrachten.

17.4 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH WECHSELWIRKUNG

Am geplanten Standort werden die natürlichen Lebensräume und das Landschaftsbild weitgehend verändert. Das Planungsgebiet hat eine geringe bis mittlere Wertigkeit für die untersuchten Schutzgüter und ist durch diverse Vorbelastungen geprägt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden bis auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume (hoch) unter Einbeziehung der vielfältigen Festsetzungen als gering bis mittel eingestuft.

Durch die Wechselwirkungen werden keine Auswirkungen ausgelöst, welche maßgeblich über die für die einzelnen Schutzgüter genannten Auswirkungen hinausgehen. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Umwandlung in ein Gewerbegebiet sind nicht zu prognostizieren.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Roten Listen Deutschland und Bayern sowie geschützte Flächen gemäß §30 BNatSchG wurden im Eingriffsbereich und dem näheren Umfeld nicht gefunden.

Es kann sichergestellt werden, dass die Baumaßnahme nicht zu einer Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art führt. Auch hinsichtlich des Störungsverbotes wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

18 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Bedarf an Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe innerhalb des Gemeindegebiets könnte nicht gedeckt werden.

19 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Diese sind auch als textliche Festsetzungen wie im Bebauungsplan wie folgt eingetragen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen um die Baugrundstücke sind ohne Hochborde. Die untere Zaunkante soll 10-15 cm über dem Boden verlaufen. Sichtschutzzäune mit Kunststoffstreifen, Gabionen und Betonmauern sind unzulässig. Empfohlen werden fränkische Holzzäune mit Senkrechtlatten oder Metallzäune sowie zur Geländegestaltung Mauern aus ortstypischen Natursteinen.

Sparsamer Umgang mit dem Boden

Der natürliche Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und wiedereinzubauen. Ungeeigneter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Gebäudeteile mit der Sichtfläche zur Gemeindeverbindungsstraße mit einer Fläche über 100 m² sind mit einer Wandbegrünung mit hochwüchsigen, dauerhaften Kletterpflanzen aufzuwerten.

Einbau von Solaranlagen

Es wird empfohlen, im Plangebiet die Dachflächen der Hauptgebäude mit Solaranlagen zu versehen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Es sind LED-Lampen mit warmweißem Licht, mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung nach oben und mit vollständig gekapselten Lampengehäusen zu verwenden.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser und häuslich vergleichbares Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Kirchensittenbach eingeleitet.

Nicht verunreinigtes Dachflächenwasser wird direkt über die Regenrückhaltebecken in den Unterkrumbacher Bach eingeleitet.

Niederschlagswasser der Fahrwege und Plätze wird über Absetzbecken mit Dauerstau und naturnaher Begrünung sowie über die Regenrückhaltebecken in den Unterkrumbacher Bach eingeleitet.

Grünflächen

Die Grünflächen im Gewerbegebiet sollen dem ländlichen Charakter entsprechen. Dazu gehören: heimische Gehölze, Obstbäume, Blühwiesen statt monotoner Rasen, und artenreiche Staudenbeete. Nicht erlaubt sind Grünflächen mit Schotter, Splitt oder Kies auf Folie mit spärlicher fremdländischer Bepflanzung.

Die festgesetzte „Private Grünfläche“ entlang des Sittenbaches wird durch Ansaat in einen mäßig artenreichen Saum, K123, mit 7 Wertpunkten durch folgende Maßnahme umgewandelt. Ansaat mit Regiosaatgutmischung „Feuchtwiese“ 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, Saatstärke: 3 - 5 g/m².

Schutz der Arten- und Lebensräume

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Material sind auf den Geltungsbereich mit den zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken.

Mit diesen Festsetzungen und weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan werden Eingriffe in folgende Schutzgüter vermieden oder gemildert.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Material sind auf den Geltungsbereich mit den zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken.

Auch die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den naturnahen Bepflanzungen oder den Ansaaten um das Gewerbegebiet, der Fassadenbegrünung, der Anlage von naturnahen Grünflächen, der Einfriedung mit Durchgängigkeit für Kleintiere, der insektenfreundlichen Beleuchtung sowie der Ausbildung von naturnahen Rückhaltebecken dienen der Eingriffsminimierung.

Schutzgut Mensch und Siedlung

Es werden Immissionskontingente festgelegt, um die menschliche Gesundheit zu schützen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan schreiben eine dem Ortsbild angepasste naturnahe Ein-, Durch- und Begrünung, eine Böschungsgestaltungen mit ortstypischen Materialien, eine Farbgestaltung der Fassaden mit gedeckten Farbtönen sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhe vor.

Schutzgut Geologie und Boden

Eine Eingriffsminderung wird durch die sachgerechte Lagerung des Oberbodens und den Wiedereinbau vor Ort bewirkt. Die Erschließung über die vorhandene Straße trägt ebenfalls zur Minimierung des Bodenverbrauchs bei.

Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen im Bebauungsplan führen zu einem verzögerten Abflussregime sowie der Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Schutzgut Luft/Klima

Die als Festsetzungen formulierten Maßnahmen zur Be-, Ein- und Durchgrünung sowie die Nutzung von Solardächern sollen die Eingriffe mildern.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern findet nicht statt.

Schutzgut Fläche

Gesonderte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind unter der Maßgabe, in Zukunft eine Nachverdichtung in der Fläche zu ermöglichen, nicht erforderlich.

20 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist gemäß BNatSchG und BayNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für die Ermittlung der Ersatz- und Ausgleichsflächen wird die Bayerische Kompensationsverordnung als Berechnungsgrundlage, gemäß Anlage 3.1, herangezogen. Der Kompensationsbedarf für die flächenbezogenen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes wird rechnerisch ermittelt. Im Regelfall - und auch hier - werden die Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt.

Die Flächenberechnung erfolgte in dem digitalen Plan und ist in der Anlage 1 “Bestands- und Konfliktplan“ eingetragen.

Der Einbau der Retentionsmulden wird aufgrund des Ausgangsbestands und der Wiederbegrünung als unerheblich bewertet.

Für die Anlage des Gewerbegebiets wird nach § 5 Abs. 3 der „Beeinträchtigungsfaktor I“, hoch angewandt.

Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Kompensationsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume gemäß Anlage 3.1

Bestand mit Code Nr.	Wertpunkte pro m²	Fläche in m²	Vorhabensbezogene Wirkung	Beeinträchtigung und Faktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
A11 Intensiv-Acker	2	15.220	**1K** Gewerbegebiet	hoch = 1,0	30.440
A11 Intensiv-Acker	2	240	**2K** 4 Zufahrten	hoch = 1,0	480
A11 Intensiv-Acker	2	35	**3K** Einbau des Drosselbeckens	hoch = 1,0	70
Summe		**15.495**			**31.090**

Der Kompensationsumfang (Formel: Wertpunkte x Fläche x Faktor) für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten beträgt **31.090 Wertpunkte.**

Minderung des Kompensationsbedarfs nach § 7 Abs. 5: Aufwertung von Schutzgütern

Die Private Grünfläche entlang des Sittenbaches wird durch Ansaat in einen mäßig artenreichen Saum, K123, mit 7 Wertpunkten durch folgende Maßnahme umgewandelt.

Ansaat mit Regiosaatgutmischung „Feuchtwiese“ 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, Saatstärke: 3 - 5 g/m².

Bestand mit Code Nr.	Geplanter Bestand	Aufwertung	Fläche in m²	Wertpunkte
A11 Intensiv Acker 2 WP	K123 mäßig artenreicher Saum feuchter Standorte 7 WP	5 WP	350	1.750

Somit können **1.750 Wertpunkte** von dem erforderlichen Kompensationsumfang abgezogen werden.

Der Kompensationsumfang beträgt nun: **31.090** Wertpunkte abz. **1.750** Wertpunkte = **29.340 Wertpunkte.**

21 BESCHREIBUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Es wurden **29.340 Wertpunkte** als Kompensationsumfang ermittelt. Die Kompensation wird teils im Geltungsbereich des Bebauungsplans und teils über den Erwerb von Ökopunkten umgesetzt.

21.1 AUSGLEICH IM GELTUNGSBEREICH

Pflanzung einer freiwachsenden Hecke, B112 mesophiles Gebüsch,

1.050 m², 8.400 Wertpunkte

Der Ausgangsbestand ist ein intensiv genutzter Maisacker, A11, auf einem lehmigen Boden mit der mittlerer Zustandsstufe 4 (Bodenschätzung WMS BY). Auf dieser Fläche kann daher eine Hecke mit standortgerechten Gehölzen, die auch in der näheren Umgebung zu finden sind, realisiert werden, die sowohl als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild als auch für den Eingriff in den Naturhaushalt dient.

An der Grundstücksgrenze im Norden, werden für die dreireihige Hecke, Pflanzen unterschiedlicher Höhe miteinander kombiniert, um eine schön strukturierte und abwechslungsreiche Hecke zu erhalten. Diese wird mit heimischen Gehölzen, wenn verfügbar, autochthonen Pflanzen (Pflanzen aus heimischer Erzeugung), gemäß der unten aufgeführten Gehölzliste mit 20% Kleinbäumen und 80 % Sträuchern wie folgt gestaltet:

- Drei versetzte Reihen, Reihenabstand 1,30 m - 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,30 m bis 1,50 m
- Pflanzenqualität der Heister: 2xv, H 100-150 cm.
- Pflanzenqualität der Sträucher: Str. 2xv, H 60-100 cm.
- Herkunftsgebiet der Gehölze: Vorkommensgebiete 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb", Erzeuger, Lieferanten und Infos sind auf der Webseite der EAB, der Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern, zu finden: Kontakt: Telefon: +49 (0)84 43 / 9 11 09 Fax: +49(0)82 52 / 90 65 985, mobil: +49 (0)171 1 74 87 35 E-Mail: info@autochthon.de, www.autochthon.de.
- Um den Grenzabstand der Pflanzung von 2 m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten, wird dieser Streifen wie folgt angesät: Ansaat mit Regiosaatgutmischung „Grundmischung“ 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen Saatstärke: 3 - 5 g/m².
- Zum Schutz der Ausgleichsfläche vor der landwirtschaftlichen Nutzung (Befahrung) ist an der Grenze ein Zaun zu errichten.

Pflege der Ausgleichsfläche

Nur durch eine fachgerechte, naturverträgliche Pflege kann sich der Naturhaushalt so stabilisieren, dass die gewünschte Biotopentwicklung zu einer ökologischen Aufwertung führt und die Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Die Verwendung von künstlichen Düngemitteln wie Blaukorn und der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sind nicht zulässig.

Folgende Tabelle enthält Hinweise über die fachgerechte Ausführung der Pflegemaßnahmen.

Maßnahmen	Erläuterungen	Zeitraum
Gehölzpflege Wässern bei Trockenheit und Ausmähen der Gehölzpflanzungen	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, ca. 3 Jahre, Mähgut als Mulch, aber nur unter den Sträuchern verwenden, Rückschnitt nach mehreren Jahren nur nach Bedarf	Mitte Mai bis September Oktober bis Februar
Mahd der Krautsaums	je nach Witterung 1-2-mal pro Jahr, keine Mulchmahd, Teil des Mähgutes auf Baumscheiben unter den Gehölzen verteilen, Rest abräumen und abtransportieren	Anfang Juli bis Ende Oktober

Bilanzierung des Kompensationsumfangs

Für den Nachweis des Kompensationsumfanges wird die Umrechnung der Punktwerte in eine Fläche wie folgt vorgenommen.

Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bestand mit Code Nr.	Prognosezustand nach 25 Jahren	Aufwertung	Fläche in m²	Kompensationsumfang
A11 Intensiv Acker, 2 WP	B112 mesophiles Gebüsch, Hecke, 10 WP	8 WP	1.050	8.400

Ergebnis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Ausgleichsmaßnahme (8.400 WP = 1.050 m²) teilweise kompensiert werden.

Erforderlich ist jedoch der Kompensationsbedarf mit **29.340** Wertpunkten. So entsteht ein Defizit von **20.940** Wertpunkten

21.2 KOMPENSATION DURCH DEN ERWERB VON ÖKOKONTOPUNKTEN

Die Kompensation der verbleibenden **20 940 Wertpunkte** wird durch den Erwerb von Ökopunkten bei dem zertifizierten Ökokontobetreiber: Alexander Mann, Hafnergasse 13, 91227 Leinburg, durchgeführt.

Die Kompensationsflächen liegen im Naturraum „D61 Fränkkische Alb“ bei Oberrieden, einem Ortsteil der Stadt Altdorf, auf der Flurnummer 1488, Gemarkung Rieden und sind im Eigentum des Ökokontobetreibers. Der Plan „Entwicklungsziele und Abbuchungsplan BV Walter (Fl.Nr. 753 + 755, Gmkg. Kleedorf, Gmd. Kirchensittenbach“ TEAM 4, findet sich im Anhang.

Der Ausgangsbestand war ein intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11). Im März 2020 wurden die Flächen wie folgt angepflanzt:

M1 – Entwicklung eines Waldrandes „W12-WX00BK“ auf A11

Gepflanzt wurden Sträucher in Kombination mit Bäumen aus einer Mischung der Arten Prunus spinosa, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Rosa canina und einigen vereinzelten Großbäumen wie Acer campestre, Sorbus torminalis und Wildobst

Pflege: Die Kultur wird bei Bedarf ausgegrast.

M2 – Entwicklung Laub(misch)waldes, „L63“ auf A11

Gepflanzt wurden Spitzahorn, Vogelkirsche, Feldahorn und Elsbeere. Als Nebenbestand wurde jeder 5. Baum des Hauptbestandes durch Hainbuche oder Winterlinde (gleichmäßige Verteilung) ersetzt. Als ökologische Beimischung wurde die europäische Lärche in sehr geringem Umfang dazu gepflanzt. Pflanzabstände 2 x 1,5 m.

Pflege: Die Kultur wird bei Bedarf ausgegrast.

Drei Teilflächen (918 m², 112 m² und 1.439 m)² in Höhe von **2.469 m²** das entspricht **20.940 WP** werden für den Bebauungsplan „Handwerkersiedlung Unterkrumbach“ von dem Ökokonto Alexander Mann abgebucht und sind mit der Berechnung der Verzinsung in dem Abbuchungsplan aufgeführt. (siehe Anhang)

Die Finanzierung dieser Maßnahme sowie die rechtliche Sicherung sind vertraglich zwischen dem Ökokontobetreiber und den Firmen: Fa. Walter + Borisch GbR und Erd- und Pflasterbau, Baustoffhandel Johannes Lederle geregelt. (siehe Anhang)

21.3 DURCHFÜHRUNGSZEITPUNKT DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND ABNAHMEN

Der Nachweis über den Vertrag zum Erwerb der Ökopunkte ist bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu erbringen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar nach den Erschließungsmaßnahmen in einer geeigneten Vegetationszeit (Frühling oder Herbst) durchzuführen. Nach der Fertigstellung werden eine Abnahme sowie Erfolgskontrollen nach 2, dann nach 5 Jahren durch die Untere Naturschutzbehörde oder das Landschaftsarchitekturbüro durchgeführt.

22 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Voruntersuchen ergaben, dass in der näheren Umgebung keine anderen Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet für örtliche Firmen verfügbar sind.

Die Fläche bietet:

- eine günstige Ausgangssituation hinsichtlich der Lage in Gebiet mit hohen Pendleranteil, der dadurch reduziert werden kann,
- eine gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über die vorhandenen Straßen und Radwege,
- ökologisch unsensible Ausgangsflächen.

Zudem sind am gewählten Standort keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

23 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für das Planungsgebiet liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor, welcher mittels Deckblattes angepasst wird.

Für die Aussagen über den aktuellen (Nutzungs-) Zustand des betroffenen Gebietes und der unmittelbar anschließenden Umgebung wurden bestehende Daten ausgewertet und Ortseinsichten vorgenommen. Weder wurden auf den geplanten Eingriffsflächen geschützte Pflanzen- und Tierarten gefunden, noch sind Verbotstatbestände erfüllt. Die hieraus erzielten Informationen und Ergebnisse wurden der vorliegenden Planung und dem integrierten Umweltbericht zugrunde gelegt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf.

Die Wertigkeit der Fläche als Lebensraum und die Eingriffserheblichkeit konnten für den Ist-Zustand ermittelt werden.

24 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Zukünftig haben Kommunen zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Die Pflege der Grünflächen im Geltungsbereich sowie der internen und externen Ausgleichsflächen ist regelmäßig durchzuführen.

25 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Auf einem intensiv genutzten Acker ist ein Gewerbegebiet für Gewerbetreibende aus der Umgebung geplant. Der Standort weist bereits gewisse Vorbelastungen auf. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild oder sonstige Güter zu erwarten. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Flächen vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagenbedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit**
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen	hoch	hoch	hoch	hoch

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Tiere	gering	gering	gering	gering
Mensch Siedlung	gering	unerheblich	unerheblich	unerheblich
Mensch Lärmimmissionen	gering	unerheblich	unerheblich	unerheblich
Landschaft/ Ortsbild	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Fläche	gering	gering	gering	gering

26 QUELLENVERZEICHNIS

- Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) erlassen (GVBl, S.517; BayRS 791-1-4-
- Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den staatlichen Straßenbau – Vollzugshinweise Straßenbau – (Fassung mit Stand 02/2014)
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der neuesten Fassung
- Das Bayerische Naturschutzgesetz, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) in der neuesten Fassung

Aufgestellt: Lauf, den 27. September 2021
Ergänzt: 21.02.2022

Erika Fiedler Landschaftsarchitektin

27 ANHANG

27.1 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME

27.1.1 MAßNAHMENPLAN

27.1.2 BEWERTUNGSVORSCHLAG DES ÖKOKONTO

27.1.3 VERTRAGLICHE REGELUNGEN

27.2 SCHALLGUTACHTEN

27.3 GERUCHSGUTACHTEN

27.4 WASSERSPIEGELLAGENBERECHNUNG

27.5 ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHE BERECHNUNG