

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IM BEREICH
„GEWERBEGEBIET UNTERKRUMBACH“**

Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 08.01.2024





Teil A-Begründung

<u>1</u>	<u>Planungsanlass und Planungserfordernis.....</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben</u>	<u>4</u>
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
<u>4</u>	<u>Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches</u>	<u>5</u>
4.1	Topographie / Nutzung	6
4.2	Baugrund und Bodenverhältnisse	6
4.3	Wasserwirtschaft.....	7
4.4	Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren	8
<u>5</u>	<u>Erschliessung.....</u>	<u>8</u>
5.1	Verkehrerschliessung	8
5.1.1	ÖPNV	8
5.2	Ver- und Entsorgung	8
5.2.1	Energieversorgung	8
5.2.2	Wasserversorgung	8
5.2.3	Abwasserbeseitigung.....	9
5.2.4	Abfallbeseitigung.....	9
<u>6</u>	<u>Darstellung im rechtsweirksamen Flächennutzungsplan.....</u>	<u>10</u>
<u>7</u>	<u>Änderung des Flächennutzungsplanes.....</u>	<u>11</u>
<u>8</u>	<u>Immissionsschutz</u>	<u>12</u>
8.1	Schallimmissionen.....	12
8.2	Geruchsimmissionen	12
8.3	Landwirtschaftliche Emissionen	12
<u>9</u>	<u>Hinweise</u>	<u>13</u>
9.1	Denkmalschutz.....	13
9.2	Normen (DIN-Blätter).....	13



Teil B-Umweltbericht

<u>10</u>	<u>Einleitung.....</u>	<u>14</u>
<u>11</u>	<u>Anlass und Aufgabe.....</u>	<u>14</u>
<u>12</u>	<u>Inhalt und wichtige Ziele des plans</u>	<u>14</u>
<u>13</u>	<u>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung</u>	<u>15</u>
<u>14</u>	<u>Beschreibung der Methodik.....</u>	<u>16</u>
<u>15</u>	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</u>	<u>16</u>
15.1	Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft - Bestandsaufnahme und Auswirkungen.....	16
15.2	Geschützte Gebiete und naturschutzrechtlich geschützte Bestandteile der Natur.	16
15.3	Beschreibung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen	17
15.3.1	Biotop- und Nutzungstypen	18
15.3.2	Tiere	19
15.3.3	Schutzgut Mensch und Siedlung	20
15.3.4	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	21
15.3.5	Schutzgut Geologie und Boden.....	22
15.3.6	Schutzgut Wasser	23
15.3.7	Schutzgut Klima und Luft.....	25
15.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
15.3.9	Schutzgut Fläche	26
15.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich Wechselwirkung	26
<u>16</u>	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</u>	<u>27</u>
<u>17</u>	<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen</u>	<u>27</u>
<u>18</u>	<u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</u>	<u>29</u>
<u>19</u>	<u>Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen</u>	<u>30</u>
19.1	Ausgleich im Geltungsbereich	31
19.2	Kompensation durch den Erwerb von Ökokontopunkten	32
19.3	Durchführungszeitpunkt der Ausgleichsmaßnahmen und Abnahmen	33
<u>20</u>	<u>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</u>	<u>33</u>
<u>21</u>	<u>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</u>	<u>34</u>
<u>22</u>	<u>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</u>	<u>34</u>
<u>23</u>	<u>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</u>	<u>34</u>
<u>24</u>	<u>Quellenverzeichnis.....</u>	<u>35</u>



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 Sittenbachtals 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 Bereitstellung 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 Gemengelageproblematik 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 Regionale 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 Kirchensittenbach bis Naturraumgrenze" (TeilflächenNr. 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 Bachau 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 FINrn. 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 zwar 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.

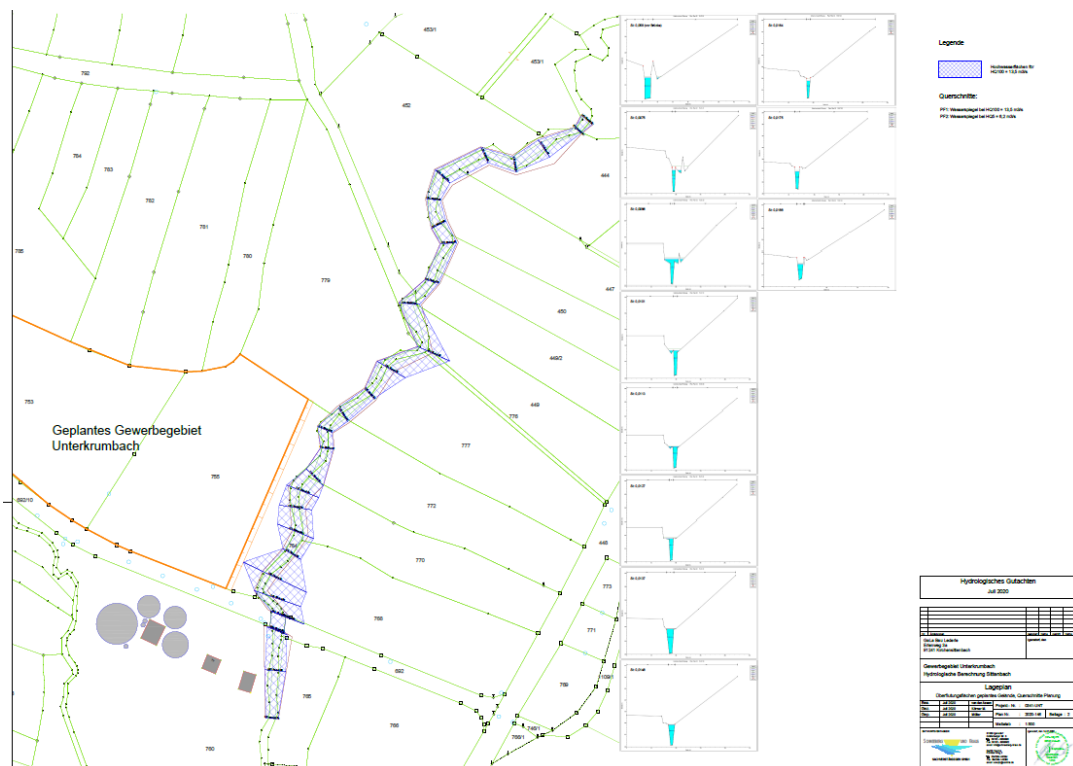
Für den Bereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Bodenschutz" zu informieren.

4.3 WASERWIRTSCHAFT

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 Starkregenisiken 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).

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 ERSCHLIESSUNG

5.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

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

5.1.1 ÖPNV

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

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

5.2.1 ENERGIEVERSORGUNG

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

5.2.2 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.



5.2.3 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 soll 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 nennenswerten 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.

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

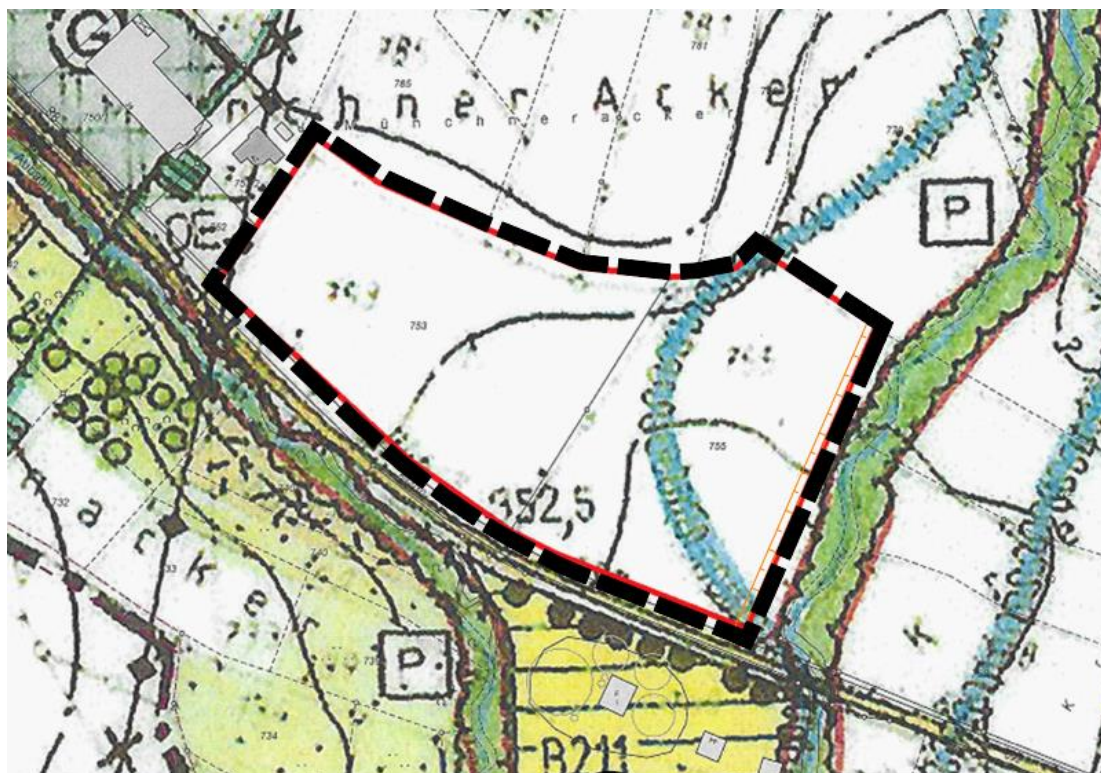
Die Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, bzw. ggf. belastete Niederschlagswasser von Dachflächen müssen die qualitativen Anforderungen für einen „kleinen Flachlandbach“ nach DWA-M153 (15 Gewässerpunkte) und DWA-A102 erfüllen. Die Erfüllung dieser Anforderung, in Verbindung mit eventuell notwendigen Vorreinigungsmaßnahmen, ist durch den angeschlossenen Einleiter nachzuweisen und wird mittels Abnahmeverfahren bestätigt. Die ggf. 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 gesammeltem Niederschlagswasser in den Sittenbach bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.2.4 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung wird durch die regionalen Entsorgungsbetriebe sichergestellt.

6 DARSTELLUNG IM RECHTSWEIKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchensittenbach

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchensittenbach stellt den Geltungsbereich, der bisherigen Nutzung entsprechend, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das im Plangebiet dargestellt Überschwemmungsgebiet stellt sich gemäß aktuellen Berechnungen (Siehe 4.3) deutlich kleiner dar und liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

7 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Darstellung im geänderten Bereich des Flächennutzungsplanes

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Grünflächen dargestellt, die der Eingrünung des Plangebietes dienen. Im Bereich der entlang der Straße dargestellten Grünflächen werden die Oberflächenwasser in einem offenen Graben in Richtung Sittenbach abgeleitet.

Im südöstlichen Bereich werden die Teilflächen gekennzeichnet, in denen die Beeinträchtigungen durch die Gerüche der Kläranlage die Jahresstundenhäufigkeit von 15% überschreitet.



8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 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 15.07.2022. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes.

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 Schalleistungspegeln von tagsüber/ nachts jeweils 60 dB(A)/m² als uneingeschränkt. Beim Ansatz typischer unbeschränkter flächenbezogener Schalleistungspegel zeigen sich jedoch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Im Sinne der Konfliktvermeidung und gegenseitigen Rücksichtnahme werden die Bauflächen daher auf Ebene des Bebauungsplanes 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.

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.

8.2 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,

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.

8.3 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.



9 HINWEISE

9.1 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 aufgefundenen 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.

9.2 NORMEN (DIN-BLÄTTER)

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

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

10 EINLEITUNG

Da der Bebauungsplan die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert, und der Umweltbericht zum Bebauungsplan die Umweltbelange umfassend beschreibt, wird auf die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanes verzichtet. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird im Folgenden in die Flächennutzungsplan übernommen.

11 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.

12 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. Klee-dorf, Gmd. Kirchensittenbach), TEAM 4, Bauernschmitt · Wehner



13 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE 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 Fränkische Alb
Schutzstatus BayNatSchG:	gem. Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst
Bestehende Nutzung	Maisacker
Angrenzende Nutzung	<u>Norden:</u> Acker, Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“ <u>Westen:</u> Schreinerei mit Wohnhaus, Acker <u>Süden:</u> Gemeindeverbindungsstraße zwischen der St. 2404 und Oberkrumbach, Kläranlage von Kirchensittenbach <u>Osten:</u> Acker, Grünweg, Sittenbach mit Gehölzgürtel, Biotop 6434-0287-002, Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“
Geltungsbereich	18.400 m ² , Eingeschränktes Gewerbegebiet
Baufenster mit GFZ 0,8	15.220 m ² , 10 Baugrundstücke, 80 % werden überbaut
Zufahrten und Drosselbauwerk	275 m ²
Retentionsmulden außerhalb des Baufensters	1.810 m ²
Private Grünflächen, geplant	350 m ²
Ausgleichsflächen, geplant	1.050 m ²



14 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.

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

15.1 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.

15.2 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

15.3 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



15.3.1 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

<p>Bestand einschließlich Vorbelastung</p>
<p>Auf den Eingriffsflächen:</p> <p>A11, 2 WP intensiv genutzter Mais-Acker ohne Ackerbegleitflora.</p> <p>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.</p> <p>B: G: 0 • W: 1 • N: 1, GW: 2 (gering)</p> <p>V51, 3WP Begleitgrün entlang der Gemeindeverbindungsstraße aus nitrophilen artenarmen Gras- und Krautfluren.</p> <p>B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)</p>
<p>Im Umfeld ohne Eingriff</p> <p>A11, 2WP Maisfelder umgeben das geplante Gewerbegebiet.</p> <p>F14, 11WP Mäßig veränderte Fließgewässer.</p> <p><u>Der Sittenbach ist als Biotop-Nr. 6434-0287-002</u> 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.</p> <p>Auch der <u>Unterkrumbacher Bach, Biotop 6434-0211-002</u> 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.</p> <p>V11, 0WP Gemeindeverbindungsstraße.</p> <p>V32, 1WP Feldweg entlang des Sittenbachs.</p> <p>X2, 2WP Kleines Gewerbegebiet (Schreinerei) mit Wohnhaus) mit wirksamer Eingrünung.</p> <p>Auf den Eingriffsflächen liegen ausschließlich Biototypen 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“</p> <p>Im Untersuchungsgebiet wurden weder geschützte oder bedrohte Pflanzenarten der Roten Listen noch des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gefunden.</p>
<p>Zu erwartende Auswirkungen</p> <p>Der Biototyp A11 wird für das Gewerbegebiet, die Zufahrten und das Drosselbauwerk in Anspruch genommen. Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet mit der</p>



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.

15.3.2 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.



15.3.3 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 mit Betriebsleiterwohnungen 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.

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.“

15.3.4 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.



15.3.5 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, Schrumpfen/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 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.



15.3.6 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 einem 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 Porengrundwasserleitend 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 HQ₁₀₀ eine Hochwasserbetreffenheit 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.



15.3.7 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.

15.3.8 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.

15.3.9 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.

15.4 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 Störungsverbot es wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

16 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.

17 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.

18 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist gemäß BNatSchG und Bay-NatSchG 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 m ²	Fläche in m ²	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 m ²	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**.

19 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.



19.1 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 Kompensationsumfangs 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 m ²	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

19.2 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 Fränkische 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 zum Bebauungsplan.



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 vereinzelt 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 m²) 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 zum Bebauungsplan)

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 zum Bebauungsplan)

19.3 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.

20 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 hohem 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.

21 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.

22 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.

23 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	Ergebnisbezogen 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
Land-schaft/ Ortsbild	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Fläche	gering	gering	gering	gering

24 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

