
Gemeinde Simmelsdorf

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Bartäcker“

Begründung mit Umweltbericht

01. März 2011

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4 landschafts + ortspanung

kaus • bauernschmitt • enders

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



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Verkehrsflächen	4
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Immissionsschutz	5
4.4.1 Lärm	5
4.5 Grünordnung	6
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
4.5.2 Eingriffsermittlung	8
4.5.3 Ausgleichsflächen	10
5. ABWÄGUNG	13

B	UMWELTBERICHT	15
1.	EINLEITUNG	15
1.1	Anlass und Aufgabe	15
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	15
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	15
2.	Vorgehen bei der Umweltprüfung	15
2.1	Untersuchungsraum	15
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	16
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
3.	Planungsvorgaben und Fachgesetze	17
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
4.1	Mensch	17
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	19
4.3	Boden	20
4.4	Wasser	21
4.5	Klima/Luft	22
4.6	Landschaft	22
4.7	Kultur- und Sachgüter	23
4.8	Wechselwirkungen	23
4.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	23
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	23
6.	Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
8.	Monitoring	24
9.	ZUSAMMENFASSUNG	25

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Planung ist erforderlich, um im Gemeindegebiet Möglichkeiten zur Ansiedelung gewerblicher Betriebe zu schaffen.

Mit der Ausweisung sollen die Auslagerung bestehender Betriebe aus den Ortslagen sowie eine Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht werden. Die Gemeinde Simmelsdorf hat keine freien und verfügbaren Bauflächen für gewerbliche Betriebe. Ein im wirksamen Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet bei Hüttenbach ist vom Standort her wenig geeignet und soll im Rahmen der bereits beschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entfallen.

Die Planung des Sondergebiets ist erforderlich, um einen Standort für einen bereits im Gemeindegebiet ansässigen Sozialdienstleister zu schaffen. Der Betrieb ist derzeit auf mehrere Standorte verstreut, zur langfristigen Sicherung des Standorts Simmelsdorf ist eine neue Betriebsfläche erforderlich.

Die Planung eines Wohn- und Mischgebietes im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist erforderlich, um die hier vorhandene Bebauung im Außenbereich einzubinden und eine weitere bauliche Entwicklung zu lenken.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Simmelsdorf westlich der Staatsstraße 2241. Es umfasst die Flurnummern 338, 340, 340/1, 340/2, 340/3, 341, 341/6, 343 und 391 sowie teils die Flurnummern 103/11 sowie 103/1 (Staatsstraße). Es umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung sowie durch ein vorhandenes Wohngebäude geprägt. Nordöstlich befindet sich ein Gewerbegebiet (Sägewerk), im Norden ein allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet und im Süden landwirtschaftliche Nutzung. Im Westen grenzt Wald an.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (überwiegend Acker, vgl. Bestandsplan im Anhang).

Naturnahe Flächen grenzen im Westen an (Mischwald mit Alteichen). Östlich des Geltungsbereichs liegt die Aue der Schnaitach, die ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Der Untergrund besteht aus Amatheenton und Opalinuston und ist mäßig bis schlecht versickerungsfähig.

Der Geltungsbereich ist flachwellig mit mäßigen Hangneigungen. Er steigt nach Westen und Norden an.

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

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

Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

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

Regionalplan

Die Gemeinde Simmelsdorf ist im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) als ländlicher Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume Nürnberg-Fürth-Erlangen dargestellt.

Der Standort ist städtebaulich für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Er grenzt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Simmelsdorf an. Zur BAB 9 besteht über die Staatsstraße eine direkte Verbindung ohne Ortsdurchfahrt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Gemeinde Simmelsdorf liegt ein wirksamer **Flächennutzungsplan** mit Genehmigung der Reg. v. Mfr. aus dem Jahre 1983 vor. Dieser weist die Vorhabensfläche als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft, die aus Gründen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erhalten werden soll“ dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein **Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan** (FNP) gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung werden ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Eingeschränkt sind zulässigen Emissionen sowie die die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet (Ausschluss großflächiger Handelsbetriebe sowie von Speditionen).

Die Einschränkung der zulässigen Emissionen ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse in den nördlich vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen zu sichern (vgl. Kap. 4.4). Diesem Ziel dient auch der Ausschluss von Speditionen, der sich i.W. aus den zulässigen Emissionskontingenten ergibt.

Der Ausschluss großflächiger Handelsbetriebe ist erforderlich, um eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten. Die Festsetzung sichert, dass schädliche Auswirkungen auf vorhandene Versorgungszentren vermieden werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 (Höchstgrenze gem. BauNVO) ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich. Schädliche Umweltauswirkungen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Wasserrückhaltung vermieden.

Mit einer Wandhöhe von 8,0 m über Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (EFOK) = Oberkante Erschließungsstraße wird die maximal zulässige Baukörperhöhe vorgeschrieben. Dies ist erforderlich, um aufgrund der Ortsrandlage negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und die wirksame Abschirmung durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zu sichern. Diesem Ziel dienen auch die relativ flachen Dachneigungen und die Festsetzung der zulässigen Dachfarben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt, die unter Beachtung von Abstandsflächen zum westlichen Wald und der Bauverbotszone der Staatsstraße weitgehende Freiheit bei der Anordnung der Gebäude lässt.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Einzelgebäude sowohl über 50 m wie auch unter Länge errichtet werden können, ist aufgrund des Nutzungszwecks erforderlich. (Flexibilität für spätere Ansiedlungsvorhaben).

Sondergebiet

Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Heim zur Eingliederung für Menschen mit (geistiger) Behinderung.

Es dient der Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen. Die Unterbringung von Menschen mit Bedarf an einer geschlossenen Unterbringung sowie akuter Suchterkrankung und akut verlaufender Psychosen ist nicht zulässig. Es handelt sich um eine Einrichtung der Eingliederungshilfe gemäß Sozialgesetzbuch XII (Sozialhilfe). Es han-

delt sich nicht um eine Pflegeeinrichtung gemäß Sozialgesetzbuch XI (Pflegeversicherung). Der Standort ist für die Unterbringung entsprechender Personengruppen mit hohem dauerhaftem Pflegebedarf nicht geeignet. Die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung orientieren sich an denen im Gewerbegebiet.

Mischgebiet und Wohngebiet

Im Wohngebiet und im Mischgebiet M 1 sind Festsetzungen zur Baugestaltung erforderlich, die eine gestalterische Einbindung der neuen Baukörper in die fränkische Dorflandschaft gewährleisten (insb. Dachform und Dachfarbe). Die Baugrenzen berücksichtigen erforderliche Abstände zur Staatsstraße bzw. zum Wald.

Für nicht störendes Gewerbe ist das MI 2 vorgesehen. Diese Teilfläche eignet sich aufgrund der Nähe zur Staatsstraße und dem östlich angrenzenden gewerblichen Betrieb nicht für eine Wohnnutzung. Um durch die Bebauung eine abschirmende Wirkung zu erzielen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise zulässig, bei Einzelgebäude über 50 m errichtet werden können.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt ausschließlich über die dargestellte Zufahrt von der Staatsstraße aus. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist von Süden kommend eine Linkabbiegespur erforderlich. Außer der dargestellten Zufahrt sind aus und zum Gewerbegebiet keinerlei Zufahrten auf die Staatsstraße zulässig. Falls eine mehrspurige Ausfahrt zur Staatsstraße erforderlich wird, ist eine Lichtsignalanlage erforderlich.

Die Binnenerschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit zwei Wendeanlagen. Innerhalb der dargestellten Verkehrsflächen (Breite 11 – 14,5 m) können neben einer Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m auch LKW-Stellplätze, Fußwege oder Grünflächen je nach Bedarf angeordnet werden.

Die Zufahrt zum Wohn- bzw. Mischgebiet erfolgt von der bestehenden innerörtlichen Einfahrt zum Kapellenweg aus. Der Kapellenweg ist je nach Bedarf als Anliegerstraße auszubauen, am Ende ist eine Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vorzusehen. Vom Kapellenweg aus sind ggf. private Erschließungen innerhalb der Baugrundstücke zu realisieren.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Fl.Nr. 340/2 zugunsten von Fl.Nr. 340 soll eine private Erschließung ermöglichen, was die Ausbaulänge des Kapellenweges verkürzen könnte. Der vorhandene Wanderparkplatz am Beginn des Kapellenweges soll erhalten bleiben.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Im Gewerbe- und Sondergebiet wird unbelastetes Oberflächenwasser der Verkehrs- und Lagerflächen sowie unbelastetes Dachwasser im Bereich der dargestellten Grün- und Rückhalteflächen entsprechend den technischen Vorschriften zurückgehalten und in die Schnaittach abgeleitet. Dies ist erforderlich, um negative Umweltauswirkungen der Versiegelung zu minimieren. Alle anderen Abwässer werden über die Kanalisation über das RÜB 11 mit Pumpwerk und den Schnaittachsammler abgeführt. Im Wohn- und Mischgebiet erfolgt die Entsorgung ebenfalls im Trennsystem.

Westlich des Gewerbegebiets soll zum Schutz gegen Hangwasser ein Hochwasser-rückhalteraum im Bereich des Waldes durch Höherlegung des Feldweges mit gedrosselter Ableitung ebenfalls in die Schnaittach erfolgen. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert (gleicher Grundeigentümer wie im Gewerbegebiet).

Bzgl. der Wasserversorgung bereitet die Gemeinde derzeit einen Antrag zur Erhöhung der Fördermenge der Brunnen „Rötelgruben“ und „Gwender“ vor. Das Wasserdargebot ist grundsätzlich ausreichend, so dass die Wasserversorgung gesichert ist.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Lärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth, Bericht Nr. 08.4383/3 vom 5.10.2010) wurde untersucht, wieviel Schall erzeugt werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung überschritten werden.

Zur ausreichenden Berücksichtigung von bestehendem Gewerbe sowie zukünftigen gewerblichen Entwicklungen im Umfeld des B-Planes wurden in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Planwerte in Ansatz gebracht, die 6 dB zur Tagzeit und 3 dB zur Nachtzeit unter den jeweils gültigen Orientierungswerten liegen. Damit wird ein ausreichender Schutz der Wohnnachbarschaft innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft zu erfüllen, dürfen auf den Teilflächen des Bebauungsplanes "Bartäcker" nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die die zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 /2.6/ nicht überschreiten.

Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungs- gebiet	Emissionskontingent L _{EK} [dB]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
TF 1	58	44
TF 2	59	46
TF 3	64	53
TF 4	65	53
TF 5	60	53

Ergänzend wurden für einen nach Süden ausgerichteten Richtungssektor Zusatzkontingente entsprechend DIN 45691/2.7/ festgesetzt. Für den Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente für alle Teilflächen um 9/6 dB(A) tags/nachts.

Die ermittelten Emissionskontingente stellen für die Teilflächen TF 1 bis TF 5 Tagwerte zur Verfügung, die je nach Art und Umfang Betrieb unter Beachtung des Lärmschutzes ermöglichen. Zur Nachtzeit ist auf den Gewerbeflächen eine gewerbliche Nutzung in begrenztem Maß und unter Beachtung der Richtungsabhängigkeit möglich.

Weiterhin sind Lärmpegelbereiche für Gebäude im SO und MI festgesetzt. Diese liegen v.a. nachts teils erheblich über den Orientierungswerten der DIN 18000 und erfordern bauliche Schallschutzmaßnahmen, da aktiver Schallschutz aufgrund der teilweisen Entfernung der Emissionsquelle (Bahnlinie) nicht möglich.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung ist Teil der Begründung (Anhang).

4.5 Grünordnung

4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

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

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und Emissionen zu binden bzw. Immissionen in benachbarte Flächen zu minimieren,
- das Gewerbegebiet zu gliedern und negative Auswirkungen der großflächigen Versiegelung zu vermeiden,
- durch die Gehölze und Grünflächen auch auf den Baugrundstücken eine Mindestfunktion als Lebensraum zwischen Schnaittaue und Waldgebiet im Westen zu ermöglichen und den Biotopverbund zu gewährleisten,

- negative Auswirkungen des Oberflächenabflusses von Dachflächen und versiegelten Flächen zu vermeiden.

Gemäß Grünordnungsplanung sind außerhalb der Ausgleichsflächen folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Flächige und lineare Gehölzpflanzungen am Rand des Baugrundstücks

Diese Pflanzungen sind zur Abschirmung der Bauflächen erforderlich.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdreiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Ziel sind weitgehend geschlossene, frei wachsende Hecken mit abschirmenden Funktionen. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt.

Einzelbäume an Verkehrsflächen

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

Pflanzabstand: Pflanzstandorte gemäß Plandarstellung (nicht standortgebunden)

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

Baumscheibe: mindestens 6 qm / Baum

Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen an den künftigen Grundstücksgrenzen und zur Erschließungsstraße (siehe Festsetzung B 4.6) gliedern die Baufläche und sind gärtnerisch zu gestalten. Notwendige Zufahrten sind zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen ist mindestens eine Teilfläche von 50% mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist erforderlich, um innerhalb des Baugebietes ökologisch wirksame Grünverbindungen herzustellen.

4.5.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

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

- Minimierung des Erschließungsaufwandes durch Nutzung der bestehenden Zufahrt Kappellenweg,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote auf mehreren Grundstücksteilen, insbesondere an den Rändern der Baugrundstücke zur Einbindung der Bauflächen sowie innerhalb des Baugebietes an den künftigen Grundstücksgrenzen zur Gliederung des Gewerbegebietes,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung von Flächen zur Versickerung / Rückhaltung von Dach- und Oberflächenwasser.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

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

Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt ca. 4,5 ha.

Bewertung der Eingriffsfläche –

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Intensivgrünland Vorbelastung durch östlich angrenzende Staatsstraße, Kategorie I
Boden	Braunerde, intensiv genutzt, keine seltenen oder naturnahen Böden, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, gering versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Hanglage am Ortsrand, Vorbelastung durch östlich angrenzende Staatsstraße, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbe-, Sonder-, Mischgebiet: $GRZ \geq 0,35$: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)
Wohngebiet, $GRZ \leq 0,35$: Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) festgelegt. Insgesamt ist der höchste Faktor aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der Ausgleichsfaktor wird für die Teilfläche 1 (s. Bestandsplan im Anhang) aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen bei sehr hoher Versiegelung ($GRZ 0,8$) im mittleren bis oberen Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,5** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 - 0,6). Teilfläche 2 hat eine geringere Versiegelung (0,4-0,6), hier wird der Faktor mit **0,4** festgelegt.

Für die Teilfläche 3 wird aufgrund der niedrigen Versiegelung der Ausgleichsfaktor im mittleren bis unteren Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors: **0,3** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,2 - 0,5).

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

<u>Teilfläche</u>	<u>Eingriffs- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
Teilfläche 1 (Typ AI, GRZ 0,8)	40.376 qm	x 0,5	20.188 qm
Teilfläche 2 (Typ AI, GRZ 0,4-0,6)	4.804 qm	x 0,4	1.922 qm
Teilfläche 3 (Typ AI, GRZ 0,35)	1.819 qm	x 0,3	576 qm
Summe			22.686 qm

4.5.3 Ausgleichsflächen**Ausgleichsfläche im Geltungsbereich**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden als Ausgleichsfläche vier Teilflächen von insgesamt 5.553 qm als künftige Ortseingrünung festgesetzt.

Als Maßnahme wird im nördlichen Teil auf 2 Teilflächen die Herstellung einer Streuobstwiese zur Ortseingrünung und zur Gliederung der Bauflächen durchgeführt.

Auf den beiden Teilflächen (derzeit in Intensivgrünland) sind Hochstämme robuster Obstsorten im Abstand von ca. 12 x 10 m zu pflanzen. Das Grünland ist regelmäßig zu mähen, Mähzeitpunkt ab 15.06., keine Düngung, das Mähgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung der Streuobstwiesen möglich. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt und dem Baugrundstück zugeschlagen werden, um eine unzweckmäßige Nutzung und Beunruhigung zu vermeiden.

Im südlichen Teil der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 343 ist eine Hochstaudenflur mit Weidengebüschen zu entwickeln.

Im Bereich der Ausgleichsflächen südlich und westlich des Gewerbegebietes ist eine überwiegend geschlossene Hecke aus standortheimischen Gehölzen, mindestens 3-reihig, zu pflanzen. Eine Auswahl geeigneter Gehölze befindet sich in der Liste im Anhang. Die nicht bepflanzten Teilbereiche sind mit autochtonem Saatgut (Heckensaum trocken) anzusäen oder einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Insbesondere zur landwirtschaftlichen Nutzung im Süden hin, ist der Heckensaum mindestens 2 m breit auszubilden und kann gelegentlich oder regelmäßig (1 x jährlich im Spätsommer) gemäht werden.

Insgesamt ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 5.553 qm innerhalb des Geltungsbereichs.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Außerhalb des Geltungsbereiches sind weitere Ausgleichs- und Ersatzflächen mit insgesamt 17.133 qm erforderlich.

Hierfür sind die Flurnummern 397, 425, 427 sowie 540 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Simmelsdorf, festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Fl.Nr. 397

Diese Fläche liegt am Grundbach und wird als Intensivgrünland genutzt. Aufgrund des nahen Baches hat die Fläche hohes Biotopentwicklungspotential.

Entwicklungsziel: artenreiche Feucht- und Naßwiese, Hochstaudenflur

Maßnahmen: An der südlichen Grenze des Grundstücks ist ein 6 m breiter Streifen am Waldrand bzw. Grundbach aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Dieser Streifen ist nur einmal jährlich spät (ab 1.7.) oder nur gelegentlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, jegliche Düngung muss unterbleiben.

Gesamtfläche: 970 qm

Fl.Nrn. 425, 427

Die drei zusammenhängenden Flächen sind im nördlichen Teil ackerbaulich genutzt und im südlichen Teil bewaldet (überwiegend Fichte). An der Grenze zwischen Wald und Acker fließt ein Bachlauf. Der gesamte Bereich hat deshalb sehr hohes Aufwertungspotential.

Entwicklungsziel: Auwald

Maßnahmen:

Im Bereich der Ackerflächen teilweiser Oberbodenabtrag und Schaffung von Feuchtmulden und Kleingewässern, Aufweiten des Bachlaufes und Förderung einer naturnahen Eigenentwicklung, Zulassen einer natürlichen Sukzessionsentwicklung zu Auwald, ggf. Entfernen aufkommender Nadelgehölze.

Im Bereich des Nadelwaldes Entfernen der Fichten und Kiefern, Belassen vorhandener Laubgehölze, Schaffung von Feuchtmulden und Bachaufweitungen, Zulassen einer natürlichen Sukzessionsentwicklung zu Auwald, Einbringung einzelner Laubholzgruppen, Entfernen aufkommender Nadelgehölze. Maßnahmenskizze und örtliche Bauleitung erforderlich.

Langfristig: Keine oder nur extensive forstliche Nutzung (Entwicklung von Altholzbeständen, Belassung von Totholz), ggf. Verkehrssicherung

Gesamtfläche der Maßnahme: 12.901 qm, davon 6.043 qm Wald, 3.575 qm Acker.

Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 9.618 qm.

Fl.Nr. 540 (Teilfläche)

Die betreffende Teilfläche westlich der Bahnlinie ist ackerbaulich genutzt. Sie liegt unmittelbar an der Schnaittach im Auenbereich. Die Fläche hat deshalb sehr hohes Aufwertungspotential.

Entwicklungsziel: Auwald

Maßnahmen:

Teilweiser Oberbodenabtrag und Schaffung von Feuchtmulden und Kleingewässern, Zulassen einer natürlichen Sukzessionsentwicklung zu Auwald.

Langfristig: Keine oder nur extensive forstliche Nutzung (Entwicklung von Altholzbeständen, Belassung von Totholz), ggf. Verkehrssicherung. Maßnahmenskizze und örtliche Bauleitung erforderlich.

Gesamtfläche der Maßnahme: 7.776 qm.

Gesamtbilanzierung

Ausgleichsbedarf	22.686 qm
Ausgleich im Geltungsbereich	5.553 qm
Ausgleich außerhalb Geltungsbereich	<u>18.364 qm</u>
Ausgleichsfläche gesamt	23.917 qm

Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenüberschuss von über 1.000 qm. Dieser kompensiert die etwas geringere Aufwertbarkeit der bestehenden Waldflächen auf den Fl.Nrn. 425 und 427 Gmkg. Simmelsdorf.

Der Eingriff ist damit mit den festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

5. Abwägung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung Rechnung. Sie tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln.

Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

Allgemeine Anforderungen an die Grundsätze der Raumordnung

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit ca. 4 ha Baufläche dient der Entwicklung des ländlichen Raumes und ist im vorgesehenen Flächenumfang und insbesondere aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung raumordnerisch vertretbar. Die Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde bzgl. der Zulässigkeit von Einzelvorhaben wurden berücksichtigt sowie zur Gliederung der Baufläche und durch entsprechende Beschränkungen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit werden negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen vermieden.

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

Das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung bewegt sich innerhalb des in der Baunutzungsverordnung zugelassenen Rahmens. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch Emissionskontingente gesichert und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können weitgehend ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse im nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiet durch Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung, Besonnung oder Verlärmung ist nicht zu besorgen. Emissionskontingente sichern den Schutz vor Lärm und Maßnahmen der Grünordnung sichern die Abschirmung der gewerblichen Baufläche.

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

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

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

Die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes wurden umfassende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt, insbesondere die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächen- und Dachwassers und die Eingrünung des Baugebietes.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch Festsetzung umfassender Ausgleichsflächen im Geltungsbereich und außerhalb Rechnung getragen. Grundlage für die Ermittlung des Eingriffsumfanges und des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Belange der Wirtschaft

Durch die Planung eines Gewerbegebietes werden Flächen für gewerbliche Ansiedlung und Arbeitsplätze geschaffen. Durch Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe werden erhebliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit anderer Versorgungsstrukturen vermieden.

Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Baugebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist durch die direkte Anbindung an die Staatsstraße mit Ausbildung einer Linksabbiegespur und den direkten Anschluss an die BAB 9 gesichert. Die im Bereich der Staatsstraße vorhandenen Bauverbotszonen sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

Belange der Forstwirtschaft

Zu den im Westen angrenzenden Waldflächen wird durch die Baugrenze ein Mindestabstand von 20 m zwischen Gebäuden und Waldrand festgesetzt. Weiterhin wird mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung in 5 m breiten Randstreifen des Waldes vereinbart. Damit können Risiken und Schäden durch die angrenzenden Waldbestände ausgeschlossen werden.

Belange der Wasserwirtschaft

Zur Vermeidung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen werden die Oberflächen- und Dachwässer auf dem Gelände zurückgehalten bzw. verdunstet und über belebte Bodenzonen versickert. Die Weiterleitung des gedrosselten Oberflächenwassers ist ggf. unter Vorschaltung weiterer Rückhalteflächen in die östlich angrenzende Schnaittach vorgesehen.

Rücksichtnahme auf die Belange von Nachbargemeinden bzw. benachbarten Versorgungszentren

Durch Ausschluss großflächiger Handelsbetriebe werden erhebliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden vermieden.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Simmelsdorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet, Sondergebiet, Wohngebiet und ein Mischgebiet. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 im Gewerbegebiet und Sondergebiet sowie 0,35 bis 0,6 im Wohn- bzw. Mischgebiet.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat bzgl. der Standortwahl für ein Gewerbe- und Sondergebiet Alternativen innerhalb von bereits im FNP dargestellten Bauflächen geprüft (siehe FNP-Änderung).

Freie Bauflächen mit Eignung für das Vorhaben sind nicht vorhanden. Ein bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes Gebiet bei Hüttenbach soll im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gestrichen werden.

Die vorgesehene mittige Erschließung des Gewerbe- und Sondergebietes durch Stichstraßen bzw. die Erschließung des Misch- und Wohngebietes über eine vorhandene Zufahrt sind die aus Sicht der Umwelt günstigsten Erschließungsalternativen.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

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

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

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

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

- schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung IBAS, Bayreuth vom 13.1.2010,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Team 4 vom April 2009

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

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

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- DIN 18005 sowie TA Lärm
- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken

Das Bundesimmissionsschutzgesetz und die DIN 18005 bzw. TA Lärm wurden durch Festsetzung von Emissionskontingenten berücksichtigt. Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch die Ausweisung von Flächen zum Wasserrückhalt berücksichtigt, das Bodenschutzgesetz durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen. Der Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken wurde durch gliedernde Grünzäsuren zur Vermeidung einer ungeordneten bandartigen Entwicklung berücksichtigt.

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

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

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

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegen ein allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet (nördlich des Geltungsbereichs) sowie eine gewerbliche Baufläche nordöstlich des Geltungsbereichs. Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Simmelsdorf aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe, im Mischgebiet eine mittlere Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche Funktionen für die Naherholung, insbesondere durch den als Wanderweg genutzten Kapellenweg unmittelbar westlich des Geltungsbereichs. Eine Vorbelastung ist die Staatsstraße (Lärm).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Der Betrieb des Gewerbe- und Sondergebiets verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen wurde deshalb ein Gutachten zum Immissionsschutz erstellt. (vgl. schalltechnische Untersuchung und Kap. 4.4 im Teil A). Es wurden flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung anliegender Wohngebiete und des Mischgebietes ist bei Einhaltung der Kontingente nicht gegeben. Es sind deshalb keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Luftverunreinigende Emissionen entstehen vor allem durch zu- und abfahrenden Fahrzeuge. Durch die Planung der Zufahrt über 100 m südlich der Wohn- bzw. gemischten Bauflächen werden sich die Beeinträchtigungen nicht erheblich auf die Wohnverhältnisse in den angrenzenden Gebieten auswirken.

Bei Durchführung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Einhaltung entsprechender Vorschriften der TA Luft sind keine unzulässigen Einwirkungen auf die Umgebung durch Schadstoffimmissionen zu erwarten. Betriebe mit erheblichen Belastungen („Industriebetriebe“) sind durch die Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Mischgebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Mit der Bebauung des Gewerbegebietes gehen siedlungsnaher Freiflächen am Rande eines Wanderweges verloren. Die Flächen sind al-

lerdings durch die ackerbauliche Nutzung bisher nicht zugänglich, es erfolgt v.a. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Insbesondere ist auch zum Wanderweg hin ein Pflanzgebot festgesetzt, sodass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben durch die gewerbliche Nutzung verringert werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (geplantes Wohn- bzw. Mischgebiet) befindet sich intensiv genutztes Grünland, der restliche Teil des Geltungsbereiches (geplantes Gewerbegebiet) ist intensiv ackerbaulich genutzt. Naturnahe Biotope oder nennenswerte gliedernde Kleinstrukturen sind nur im nördlichen Teil vorhanden.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein naturnahes Waldgebiet, im nördlichen Teil auch mit mehreren älteren Eichen. Der Waldrand südlich davon ist wenig strukturreich aufgebaut und weist keine besonderen Altbäume auf (Ausnahme eine alte Pappel).

Im Osten des Geltungsbereiches besteht mit der Staatsstraße (Dammlage) eine erhebliche Zerschneidung des Landschaftsraumes. Durch die Staatsstraße wird auch bereits der Zusammenhang mit der Aue der Schnaittach, die ebenfalls intensiv ackerbaulich genutzt wird, zerschnitten.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt, hohe Bedeutung haben lediglich die beiden naturnahen Feldgehölze im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 1 ha Intensivgrünland und 4 ha Ackerflächen verloren.

Durch die langgezogene Bebauung wird die Barriere zwischen naturnahem Waldgebiete im Westen und Aue der Schnaittach im Osten nochmals verstärkt. Biotopverbundbereiche mit besonderer Bedeutung sind hiervon nicht betroffen, jedoch bestehen potentielle Auswirkungen für bodengebundene Kleinlebewesen.

Zur Minimierung des Eingriffs erfolgen eine Durchgrünung des Baugebiets und die Erhaltung von größeren Gehölzbeständen. Insbesondere werden an mehreren Stellen des Geltungsbereichs 25 bzw. 10 m breite naturnahe Lebensräume als Gliederungselemente und Biotopverbundelemente festgesetzt. Hierdurch sollen insbesondere die Barrierewirkungen des Gewerbegebietes verringert werden. Weiterhin sind durch die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen auch innerhalb des Gewerbegebietes zusätzliche Gliederungs- und Verbundelemente festgesetzt. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze sowie zur naturnahen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen trägt zur Minderung des Eingriffs bei.

Zur Berücksichtigung von Artenschutzbelangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (siehe Anhang). Hierbei wurde festgestellt, dass unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig sind.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Böden aus Amaltheen- und Opalinuston. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 4 ha zu rechnen.

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

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen im Bereich vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

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

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Schichten des A-matheen- und Opalinustons geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel einzustufen.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 4 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte ist wegen des zu erwartenden Flurabstandes auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Flächen zur Rückhaltung unbelasteten Oberflächenwassers in den Grün- und Rückhalteflächen flächen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Simmelsdorf ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Industriegebiete sowie durch die Vorgaben der TA-Luft sind keine erheblichen Auswirkungen durch Luftbelastungen auf die nördlich angrenzenden Wohnnutzung zu erwarten. Die vorherrschenden Westwetterlagen führen zu einer Verdriftung potentieller Luftschadstoffe Richtung Osten, und damit in Bereiche ohne große Bebauung.

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen. Bedingt durch das flachwellige Relief und die Lage am Ortsrand bzw. am Talrand mit hoher Fernwirksamkeit besteht jedoch eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Vorbelastungen im Umfeld sind die Staatsstraße und das Sägewerk mit seinen Lagerflächen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderung sowie Gebäude und Verkehrsflächen.

Als Vermeidungsmaßnahme werden in den Randbereichen der Baufläche entsprechende Pflanzungen von Gehölzen zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen. Zur Vermeidung der Entwicklung eines ungegliederten Siedlungsbandes sind zwischen Gewerbegebiet und nördlich angrenzendem Mischgebiet breite Grünflächen als Puffer und Gliederungselement vorgesehen.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Höhenfestsetzung enthalten.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind nicht bekannt.

4.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Durch die Planung werden ca. 5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Simmelsdorf stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar, die aus Gründen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erhalten werden sollen. Die Erheblichkeit der Auswirkung der Planung, insbesondere auf das Landschaftsbild, ist im Umweltbericht dargestellt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4.5 des Teils A der Begründung.

Es sind über 2 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her gut geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

8. Monitoring

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

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

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Flächen zur Wasserrückhaltung durch stichprobenartige Begehung nach Starkregenereignissen vorgeschlagen.

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

9. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen für das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerfläche und Intensivgrünland	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl, aber keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung vor Ort	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber massive Eingrünung	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

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

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

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan und Eingriffsbewertung
3. Lageplan der Ausgleichsflächen
4. Schallgutachten
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

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

b) Mittelgroße und kleine Bäume

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

c) Sträucher

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