

---

# Stadt Gräfenberg

## 13. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

### Bereich Lilling Gewerbe

---



Begründung zum Entwurf vom

10.03.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

#### **Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Stadt Gräfenberg, Lkr. Forchheim**  
**13. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

---

---

Stadt Gräfenberg, Lkr. Forchheim  
13. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>4</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	5
4.2 Natur und Landschaft	5
<b>5. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL / ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>6</b>
<b>6. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>6</b>
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>9. LANDSCHAFTSPLANUNG UND EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>7</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>

**Stadt Gräfenberg, Lkr. Forchheim**  
**13. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	8
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	8
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
2.1 Untersuchungsraum	8
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	8
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>10</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
4.1 Mensch	10
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	11
4.3 Boden	12
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	13
4.6 Landschaft	14
4.7 Fläche	14
4.8 Kultur- und Sachgüter	15
4.9 Wechselwirkungen	15
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>15</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>17</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>18</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>18</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Innerhalb des Geltungsbereiches nördlich von Lilling ist bereits eine Baufirma mit Schwerpunkt Erdbau ansässig. Diese plant die Erweiterung des Gewerbegebietes für die Errichtung eines Lagerplatzes für Erdaushub, Erdreich, Schotter und Mineralbeton, eines Abstellplatzes für Abrollcontainer und zur Lagerung von Bauschutt beantragt.

Im Plangebiet sind bereits eine Lagerhalle und ein Bürogebäude und Betriebsleiterwohnhaus vorhanden.

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel der Stadt Gräfenberg, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Derzeit pendeln zahlreiche Arbeitnehmer täglich nach Nürnberg oder Erlangen. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Stadt Gräfenberg wirksam unterstützen und das Pendleraufkommen verringern.

Der Stadtrat von Gräfenberg hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes einzuleiten.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortes Lilling in der Stadt Gräfenberg. Es hat eine Fläche von ca. 1,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 561 und 561/1 sowie 580 für Erschließungszwecke, jeweils Gemarkung Lilling.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 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) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

#### **Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm sind neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall aus Sicht der Stadt Gräfenberg gegeben. Der Bebauungsplan umfasst eine bereits bestehende gewerbliche Bebauung, die durch die vorliegende Planung maßvoll erweitert wird. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung ist die etwas abgesetzte Lage von der bestehenden Siedlung Lilling sinnvoll und aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Das Vorhaben dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der aufgrund seiner Art und Konfliktdichte sinnvollerweise im Außenbereich angeordnet wird.

## **Regionalplan**

Die Stadt Gräfenberg ist im Regionalplan als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Gemäß Regionalplan soll im Grundzentrum Gräfenberg die Schaffung weiterer nicht landwirtschaftlicher Arbeitsplätze angestrebt werden. Dieses Ziel liegt gemäß Regionalplan auch für den ländlichen Raum, wo Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie die wirtschaftliche Struktur und der regionale Arbeitsmarkt verbessert werden soll.

Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Städtebauliche Grundlagen**

Der Geltungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht nur im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt bereits eine Betriebsstätte einer Baufirma. Dabei handelt es sich um eine größere Lager- und Maschinenhalle, ein Betriebsleiterwohnhaus mit Büro sowie um Lagerflächen.

Die Verkehrserschließung der geplanten Baufläche ist über den Ausbau des von Süden zuführenden landwirtschaftlichen Weges, der bereits jetzt als Betriebszufahrt genutzt wird, möglich.

### **4.2 Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche der Fränkischen Alb. Er wird sofern nicht bereits bebaut ackerbaulich genutzt, naturnahe Elemente sind nicht vorhanden. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Kirschplantagen.

Das Gelände fällt leicht nach Nordosten ab, der höchste Punkt liegt im Südwesten bei etwa 512 m ü.NN, der tiefste Punkt im Nordosten bei etwa 508 m ü.NN. Der Untergrund besteht aus den durchlässigen Gesteinen des Karsts, der von einer unterschiedlich mächtigen Decke aus Ablehm überdeckt wird. Oberflächengewässer sind im und um den Geltungsbereich nicht vorhanden. Schutzgebiete oder kartierte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich. Um die Halle wurden bereits einzelne Obstgehölze gepflanzt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist eine Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb vorhanden.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches mit bestehender Halle und Betriebswohnung  
(Quelle: Bayern Atlas)

## 5. Begründung der Standortwahl / Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Standortwahl ergeben sich keine sinnvollen Alternativen, da die Planung der Erweiterung eines bestehenden, im Geltungsbereich bereits ansässigen Betriebes dient.

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Dies entspricht der geplanten Nutzung und den städtebaulichen Zielen der Stadt Gräfenberg. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Die Einschränkungen sollen auch die Art der Nutzung betreffen, die eine ausschließliche Nutzung als Lagerplatz bzw. für Maschinenhallen ermöglicht. Diese Einschränkungen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin sind Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 7.).

## 6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße FO 22 aus über die bestehende Zufahrt zum bereits vorhandenen Betrieb. Die Stadt Gräfenberg hat die Notwendigkeit eines Ausbaus der bestehenden Zufahrt einschließlich der Errichtung einer Linksabbiegespur im Bereich der Kreisstraße FO 22 geprüft. Sie ist der Auffassung, dass aufgrund der geringen Verkehrsbelastung, der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung innerhalb der Ortschaft und der vorhandenen guten Übersicht im Einmündungsbereich ein Ausbau aktuell nicht erforderlich ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch den Bebauungsplan nur die Erweiterung der Lagerflächen und die Möglichkeiten zur Errichtung einer Maschinenhalle geschaffen werden. Die Erweiterung dient dem

bereits ansässigen Betrieb, das Verkehrsaufkommen erhöht sich nach Angaben des Betriebes nach Erweiterung nicht.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind vorhanden. Mit einer erheblichen Zunahme des Schmutzwasseranfalls ist nicht zu rechnen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und auf dem Gelände rückgehalten und versickert werden. Hierfür sind die Flächen mit Begrünungsbindung am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes vorgesehen. Aufgrund der Lage im Karst ist eine Versickerung nur über eine belebte Bodenzone möglich.

Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind aufgrund des Grundwasserschutzes im Karst unzulässig. Stark befahrene Verkehrs- und Hofflächen müssen überwiegend undurchlässig gestaltet sein, da durchlässige Beläge nur in sehr geringem Maße Stoffe zurückhalten können. Gegebenenfalls sind einzelne Bereiche zu überdachen und das hier anfallende Niederschlagswasser zu behandeln.

## **7. Immissionsschutz**

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes mit Einschränkungen erfolgt. Die Einschränkungen sind in einem Schallschutzgutachten zu erarbeiten und im Bebauungsplan in Form von Emissionskontingenten verbindlich festzusetzen.

## **8. Denkmalschutz**

Bekannte Bodendenkmale befinden sich nicht im oder im Nahbereich des Geltungsbereiches. Auch landschaftsbildprägende Baudenkmale befinden sich nicht oder im Nahbereich des Geltungsbereiches, auch markante Blickbeziehungen hierzu bestehen nicht.

## **9. Landschaftsplanung und Eingriffsregelung**

Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen betroffen. Zudem besteht eine Vorbelastung hinsichtlich des Landschaftsbildes. Die Planung ist deshalb auch aus dem Gesichtspunkt der Landschaftsplanung an der vorhandenen Stelle sinnvoll und vertretbar.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können aufgrund der intensiven Nutzung der betroffenen Fläche sicher und gut ausgeglichen werden. Die Eingriffsermittlung ist im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vorzunehmen. Als eingriffsmindernde Maßnahmen sind Eingrünungen zur Einbindung der Baufläche in die Landschaft vorzusehen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seines Zustandes und der aktuellen Nutzung nicht als Habitat für streng geschützte Arten geeignet. Dauerhafte Arten für Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Amphibien etc. sind nicht vorhanden. Auch das Vorkommen von häufigen, feldbrütenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Diese Arten halten von höheren Randbereichen wie Gebäuden oder dem westlich angrenzenden Hopfenfeld ca. 100 m Abstand, so dass der Geltungsbereich für diese Arten nicht geeignet ist.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts sind bewältigbar



## **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 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Stadt Gräfenberg plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes nördlich Lilling am bereits bestehenden Betriebsstandort. Vorgesehen ist die Errichtung einer weiteren Maschinen- und Lagerhalle, von Lageflächen für Erdaushub, Bauschutt etc. Die Ränder des Geltungsbereiches werden mit standortheimischen Hecken bepflanzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Stadtgebiet Gräfenberg steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Die Fläche grenzt an den bereits bestehenden Betriebsstandort an bzw. schließt diesen ein. Dies ist aus logistischen Gründen die sinnvollste Möglichkeit. Sie ist bezüglich des Landschaftsbildes auch bereits vorbelastet.

Die vorliegende Anordnung der Baufläche und Ausgleichsfläche stellt aus städtebaulicher Sicht die günstigste Anordnung dar. Die Wirksamkeit der Ausgleichsfläche ist an den Rändern des Geltungsbereiches sowohl für den Arten- und Biotopschutz wie auch für das Landschaftsbild am höchsten.

### **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 Landschaftsbild etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, 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
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

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 Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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

### 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Der vorliegende Vorentwurf ist noch unvollständig und wird im Laufe des Verfahrens gemäß den Ergebnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Fachgutachten und der Ausgleichsflächenplanung ergänzt.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Abstände zu der nächstgelegenen Ortschaft sowie durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

## 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.

#### Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat nur Bedeutung als Betriebsleiterwohnhort. Im weiteren Wirkraum des Vorhabens liegen südlich des Gewerbegebiets Wohnnutzungen in einem Mischgebiet (Ortsteil Lilling) sowie westlich des Geltungsbereiches im Ortsteil Lilling Höhe im Bereich eines geplanten Wohngebietes.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als intensiv landwirtschaftlich genutzte Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Landschaftsraumes ist vor allem aufgrund der o.g. Vorbelastung nicht gegeben.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmemissionen verbunden. Deshalb wurde zur genauen Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und aufgrund des Immissions-schutzes sind Einschränkungen des Gewerbegebietes festgesetzt. Die zulässigen Lärmemissionen sind im Bebauungsplan zu beschränken (Emissionskontingente). Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche verloren. Durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

***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

Die Baufläche ist soweit nicht bereits bebaut überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten wurden geprüft, sind jedoch sehr unwahrscheinlich (vgl. allgemeine Begründung).

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

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 0,8 ha Acker bebaut und teils befestigt (Gebäude, Lagerflächen). Das Tötungsverbot gegenüber potenziell feld- oder gehölzbrütenden Vogelarten wird durch Ausschluss der Baufeldberäumung während der Vogelbrutzeit vermieden. Demgegenüber werden im Randbereich naturnahe Grünflächen überwiegend mit Gehölzen und Gebüsch entstehen.

**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 im Naturraum häufige Braunerden über Alblehm. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 0,8 ha. Es sind nur Böden mit relativ geringem Biotopentwicklungspotenzial und geringer Naturnähe bzw. Seltenheit betroffen.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches auf bisher intensiv genutzter Fläche. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

#### Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Malm geprägt, der aufgrund seiner Durchlässigkeit für den sehr großen Grundwasserflurabstand verantwortlich ist. Die geringen Filterschichten bedingen eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers im Karst.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der insgesamt hohen Versiegelung ist die Versickerung und Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers anzustreben. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verringert. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers im Karst sowie der Art der zulässigen Nutzung sind vermutlich im Rahmen der Baugenehmigung weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

**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 Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund des Umfangs von baulichen Maßnahmen und der Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der TA Luft festzusetzen. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden. An den Rändern sind Pflanzgebote festgesetzt.

**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 eine großflächig zusammenhängende Ackerfläche. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind nicht vorhanden.

Der Planungsraum ist zudem mit dem bestehenden Betrieb landschaftlich vorbelastet. Andererseits besteht aufgrund der freien Lage eine hohe Fernwirksamkeit.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die geplanten Einrichtungen sind erhebliche Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sind vor allem nach Westen, Norden und Osten naturnahe Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## **4.7 Fläche**

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Es handelt sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich, als Acker, teils bereits bebaute, genutzte Fläche.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es ändert sich die Art der Nutzung.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche in der Stadt Gräfenberg geringfügig. Es stehen keine Konversionsflächen oder minder genutzte Brachflächen zur Verfügung, auf denen die Betriebserweiterung ohne Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche realisierbar wäre.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

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 Stadt bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. Die zulässigen Emissionen werden im Bebauungsplan begrenzt.



#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich. Erdwärmesonden sind im Karst nicht zulässig.

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

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 0,8 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch Nutzung regenerativer Energien berücksichtigt.

### **6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

#### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur tagsüber stattfinden.

#### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen ggf. auf der Ebene der Baugenehmigung entsprechende Auflagen und Vorgaben.

#### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden. Das Vorhaben dient u.a. der Verwertung und sinnvollen Wiedernutzung von Abfallstoffen.

#### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Die entsprechenden Risiken auch hinsichtlich möglicher Katastrophen werden ggf. durch anlagenspezifische Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung minimiert. Diese sind durch die einschlägigen technischen Vorschriften und Brandschutzvorschriften geregelt.

#### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Besondere Auswirkungen diesbezüglich sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

#### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

### **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist bereits die erforderliche Eingrünung der Baufläche zur freien Landschaft hin dargestellt.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen erfolgen im Bebauungsplan.

Es sind etwa 0,3 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

### **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Für die Erweiterung oder Umsiedlung des Betriebes müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

## 9. 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 Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Anlagen erfolgt. Es ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind un- aufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Gewerbegebietes auf ca. 1,0 ha Baufläche (überwiegend Acker) zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes vor, in den Randzonen des Geltungsbereichs sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Ackerflächen 0,8 ha	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung auf geringer Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	geringe Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung auf geringer Fläche, Versickerung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkunggefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft.

Die festgestellten Auswirkungen geben Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL