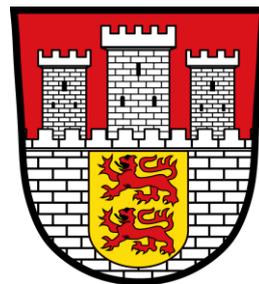


Markt Allersberg

Erweiterung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 16 „In der Langweid“



Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 28.07.2021

Zum Entwurf wird eine getrennte Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes erstellt



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Jörg Koffler, M.Sc. Stadtplaner

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Allersberg
Erweiterung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 16 „In der Langweid“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1. PLANUNGSERFORDERNIS	4
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	5
4. BESTANDSAUFNAHME	5
4.1 Städtebauliche Grundlagen	5
4.2 Naturräumliche Grundlagen	6
5. PLANUNGSZIELE	7
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7. ERSCHLIEßUNG	8
7.1 Verkehrserschließung	8
7.2 Ver- und Entsorgung	8
8. IMMISSIONSSCHUTZ	9
9. DENKMALSCHUTZ	11
10. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ	11
10.1 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen	11
10.2 Eingriffsermittlung	12
10.3 Ausgleichsflächen	14
10.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15
11. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	18
1. EINLEITUNG	18
1.1 Anlass und Aufgabe	18
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	18
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	18
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	18
2.1 Untersuchungsraum	18
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	19
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	20
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
4.1 Mensch	21
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	22
4.3 Boden	23
4.4 Wasser	23
4.5 Klima/Luft	24
4.6 Landschaft	25
4.7 Fläche	25
4.8 Kultur- und Sachgüter	25
4.9 Wechselwirkungen	25
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	26
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	26
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	26
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	28
9. MONITORING	28
10. ZUSAMMENFASSUNG	29

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Der Markt Allersberg ist einer der Siedlungsschwerpunkte im Landkreis Roth mit hervorragender Verkehrsanbindung. Aufgrund der direkten Lage an der Autobahn A9 mit eigener Ausfahrt sowie dem Bahnhaltelpunkt ist der Markt Allersberg sehr gut für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen geeignet.

Im Markt Allersberg gibt es nur noch einzelne freie Gewerbegrundstücke, die sich aber im Privatbesitz befinden und deshalb derzeit nicht zur Verfügung stehen. Dem stehen zahlreiche Anfragen Ortsansässiger und externer Firmen gegenüber, denen der Markt keine Flächen anbieten kann. Sehr hoch ist die Nachfrage nach Logistikstandorten.

Der Markt Allersberg entwickelt deshalb derzeit zwei größere Baugebiete für gewerbliche Nutzungen (Sondergebiet Logistik West I sowie Gewerbepark West II) westlich der Autobahn mit direktem Autobahnanschluss. Das Sondergebiet Logistik ist bereits vollständig an einen Investor vergeben, für den Gewerbepark West II liegen dem Markt zahlreiche Anfragen vor. Es ist bereits jetzt absehbar, dass nicht alle Anfragen für den Gewerbepark West II befriedigt werden können. Insbesondere für kleinere örtliche Firmen mit geringerem Verkehrsaufkommen möchte der Markt Allersberg deshalb mit der gegenständlichen Planung Bauflächen anbieten. Im Gegensatz zum Gewerbepark West II mit eher größeren Grundstücken sollen im gegenständlichen Bebauungsplan vor allem kleinere Baugrundstücke geschaffen werden. Auch für diese Grundstücke liegen bereits mehrere Anfragen vor.

Die geplanten Bauflächen Industriegebiet West II einschließlich des ebenfalls in Planung befindlichen Industriegebiets West I sind hingegen sowohl hinsichtlich der Flächeneignung, der Verkehrsanbindung und der verhältnismäßig geringen Konflikte mit den Umweltbelangen sehr gut zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen geeignet.

Der Marktrat von Allersberg hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortes Allersberg im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes. Es ist über die Industriestraße und die Neumarkter Straße mit direktem Anschluss an die Staatsstraße 2402 bzw. Staatsstraße 2237 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und ohne Durchfahrt von Wohngebieten zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 1059/5, 1059/6, 1059/8, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1047 sowie 1048 Gmkg. Allersberg. Er ist fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt bzw. brach.

Im Süden und Osten grenzen bestehende Gewerbegebiete an, im Norden landwirtschaftliche Flächen mit dem Langweidgraben und im Westen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen mit einem Feuchtbiotop, bevor auch hier weitere Gewerbegebiete sowie im Nordwesten entlang der Neuburger Straße Wohngebiete folgen.

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).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 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.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Allersberg ist im Regionalplan der Region Nürnberg als Unterzentrum im ländlichen Teilraum des Landkreises Roth dargestellt. Er ist Teil der Region mit besonderem Handlungsbedarf (Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, bei denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist). Gemäß Regionalplan soll im Unterzentrum Allersberg u.a. die wirtschaftliche Vielfalt und Eigenständigkeit erhalten und gestärkt werden. Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die geplante Baufläche als „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich“ dargestellt. Im Landschaftsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft – überwiegend Grünland“ dargestellt. Der Änderungsbereich wird im Landschaftsplan zusätzlich als „Freifläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, für das Orts- und Landschaftsbild, Freihaltezone“ gekennzeichnet.

Deshalb wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan mitgeändert.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Lediglich eine Baulücke südlich des bestehenden Gewerbebetriebs auf Fl.Nr. 1059/6 ist dem Innenbereich zuzuordnen. Eine Siedlungsanbindung ist vorhanden.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist fast ausschließlich durch gewerbliche Bauten geprägt, der Geltungsbereich schließt an großflächig zusammenhängende Gewerbe-

gebiete an. Lediglich im Nordwesten befindet sich im Abstand von ca. 60 m Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet.

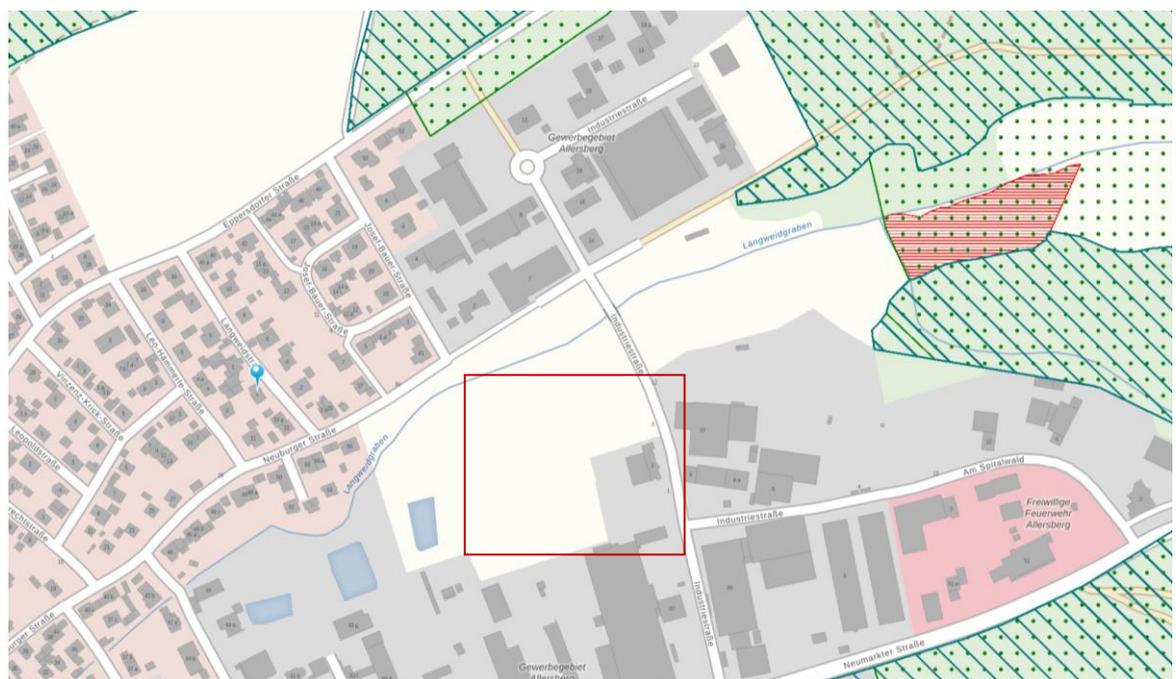
Die Verkehrsanbindung ist wie bereits dargelegt bis zur Autobahn ohne Durchfahrt von Wohngebieten möglich.

4.2 Naturräumliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Mittelfränkisches Becken. Der Untergrund wird vom oberen Buntsandstein gebildet, der im Geltungsbereich von geologisch jungen Flussschottern mit mehr oder weniger steinigen Kiesen und Sanden überlagert wird. Der Geltungsbereich ist fast eben und fällt leicht nach Norden in Richtung Langweidgraben ab.

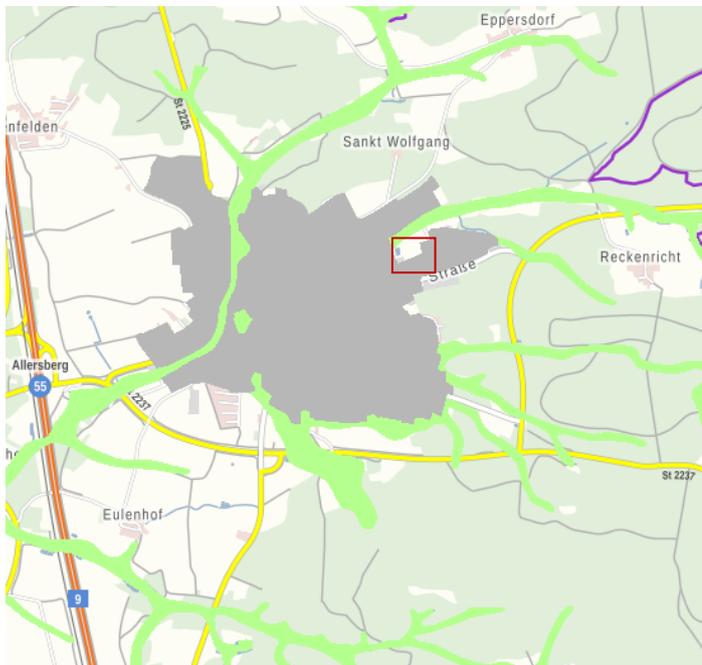
Der Geltungsbereich ist bis auf das Flurstück 1059/6 (befestigte Lagerfläche) aktuell oder ehemals landwirtschaftlich genutzt. Dabei handelt es sich um relativ artenarmes Grünland, das teilweise brachgefallen ist und eine stärkere Verbuschung aufweist. Insbesondere in den brachgefallenen Bereichen haben sich Hochstauden und standortfremde Arten wie die Goldrute durchgesetzt. Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Hinsichtlich der Umgebung ist der Langweidgraben im Norden von besonderer Bedeutung, im Westen ein mit Hecken umstandenes Grundstück mit einem naturnahen Feuchtgebiet. Im Osten befinden sich in ca. 250 m Entfernung das Europäische Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (SPA, blaue Schrägschraffur), sowie das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost, grün Punktschraffur). Siehe Grafik.



Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Des Weiteren ist der Langweidgraben als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Siehe Grafik.



Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Planungsziele

Der Markt Allersberg möchte das gegenständliche Gebiet überwiegend für kleinflächige Gewerbe- und Handwerksbetriebe aus der Gemeinde entwickeln. Deshalb soll durch eine Binnenerschließung eine Aufteilung in mehrere unterschiedlich große Grundstücke ermöglicht werden.

Zum Langweidgraben im Norden sind durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches ausreichende Abstände einzuhalten.

Durch Festsetzung zur Grünordnung sollen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst vermieden werden. Hierfür sind Pufferzonen zu angrenzenden naturnahen Flächen, die Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers sowie gestalterische Festsetzungen auf den Bauflächen (z. B. Dachbegrünung, Pflanzgebote) erforderlich.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen werden im Bebauungsplan mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Immissionen. Ausgeschlossen sind Betriebswohnungen sowie Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten. Damit sollen schädliche Auswirkungen auf die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung und den Innenort von Allersberg vermieden werden.

Weiterhin wird das Baugebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Zum Schutz von Wohnbauflächen im Nordwesten sind in den einzelnen Teilbereichen Einschränkungen bzgl. der zulässigen Emissionen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. 8). Zusammen mit den festgesetzten Zusatzkontingenten nach Richtungssektoren sind Emissionskontingente möglich, die eine Ansiedlung von Betrieben zulassen, die für die festgesetzte Art der Nutzung prägend sind.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der verfügbaren Grundstückflächen und liegt im Rahmen der Baunutzungsverordnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bilden zusammenhängende Baufelder, was eine flexible Parzellierung zulässt. Die Baugrenze wurde im Westen um 8 m von der Außengrenze der Baufläche abgerückt, um genügend Platz für notwendige Eingrünungen zu schaffen. Durch die Anordnung der internen Ausgleichsfläche im Norden beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereichs 11 m. Innerhalb der Baufläche wurden an den nicht überbaubaren Randflächen Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Zwecke der Ortseingrünung genutzt wird und zusammen mit den grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kap. 10) gestalterische und ökologische Anforderungen erfüllt.

Weiterhin ist eine abweichende Bebauung festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies ist aufgrund der Abmessungen möglicher Parzellen und des Nutzungszwecks sinnvoll.

Ergänzend sind die zulässigen Gebäudehöhen mit 12,0 m und die zulässigen Dachformen geregelt (Satteldach, Pultdach und Flachdach mit Neigung 0-22°). Flachdächer sind zu begrünen. Dies ist aus Gründen des Wasserrückhalts, des Klimas und um Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen erforderlich. Geneigte Dächer sind mit mindestens 40 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dies ist aufgrund der Anforderungen des Klimaschutzes erforderlich.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Industriestraße. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen, die mit einer Wendeanlage für einen Sattelzug endet. Die Straßenbreite mit 9,5 m ermöglicht auch die Anordnung von Lkw-Stellplätzen längs zur Straße.

Eine direkte Grundstückszufahrt von der Industriestraße ist lediglich für das südliche Flurstück 1059/6 vorgesehen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz in der Industriestraße vorhanden. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Bzgl. der Trinkwasserversorgung sind ausreichende Kapazitäten des Zweckverbandes Brunnbachgruppe vorhanden, bzgl. des Löschwassers wird die Kapazität derzeit geprüft.

Die Erschließungsplanung ist bereits eingeleitet, die vorläufigen Ergebnisse sind in den Vorentwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Generalentwässerungsplan ist hinsichtlich der geänderten Randbedingungen fortzuschreiben und in diesem Zusammenhang sind die zugehörigen Mischwasserentlastungsanlagen zu überrechnen.

Nach dem § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Folge ist, dass Neubaugebiete grundsätzlich nur noch im Trennverfahren zu entwässern sind. Nach § 55 WHG ist das primäre Ziel, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Wenn keine Versickerung erfolgen kann, so ist dies nachvollziehbar darzulegen und zu begründen. Da das Grundwasser teils direkt unter Geländekante ansteht, ist von einer Versickerung in größerem Umfang nicht auszugehen.

Bei einer evtl. geplanten Versickerung von Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die Kriterien den NWFreiV mit den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) erfüllen, und keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Die erlaubnisfreie Versickerung von Dachflächenwasser setzt voraus, dass die Niederschlagswässer nicht von metallgedeckten Bedachungen zum Abfluss kommen. Die Maßgaben an die Vorbehandlung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Flächen, die nicht nach NWFreiV und TRENGW betrachtet werden können, sind im Wasserrechtsverfahren nach Merkblatt DWA-M153 zu beurteilen, dabei können belastungsorientiert bestimmte Arten von Behandlungsanlagen gefordert werden.

Gemäß bisherigen Überlegungen ist vorgesehen, für das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Rückhalteflächen zu schaffen. Eine umfassende Versickerung scheidet voraussichtlich an den Bodenverhältnissen.

Das geplante Rückhaltebecken ist aufgrund der Höhenlage des Geländes im nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes anzuordnen. Die erforderliche Bemessung wird im Rahmen der bereits eingeleiteten Erschließungsplanung noch erarbeitet; ggf. sind die Flächen zu vergrößern oder weitere Rückhaltungen im Bereich der derzeit dargestellten Bauflächen erforderlich.

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll gedrosselt in den Langweidgraben erfolgen. Die Details sind im Laufe des Verfahrens bzw. der Erschließungsplanung zu bearbeiten.

8. Immissionsschutz

Mit der vorgesehenen Nutzung sind Emissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren sind im Bebauungsplan die zulässigen Immissionen durch Emissionskontingente eingeschränkt. Die Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung nach DIN 45691 durch die Ingenieurgesellschaft IBAS Bayreuth (Bericht vom 16.09. 2021) erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung hat dabei die Summationswirkung der bestehenden Gewerbegebiete berücksichtigt, so dass auch in Summe der Gebiete die schalltechnischen Orientierungswerte in den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Für das gegenständliche Gebiet wurden in den 3 Teilflächen folgende Emissionskontingente festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
GE 1	57	42
GE 2	55	40
GE 3	57	42

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k (Nord \triangleq 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
A (328° - 60°)	14	14
B (60° - 185°)	6	6
C (185° - 242°)	13	13
D (242° - 273°)	5	5
E (273° - 328°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Jeder Betrieb muss später im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass er die festgesetzten Emissionskontingente einhält. In der Regel werden die Betriebe diese Kontingente unterschreiten, so dass die tatsächlichen Lärmemissionen in Summe deutlich unter der theoretisch möglichen liegen werden.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung ist Teil der Begründung.

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend sind keine Baudenkmäler oder landschaftsbildprägende Baudenkmäler vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Etwa 500 m nördlich des Geltungsbereiches liegt die Wallfahrtskirche St. Wolfgang als landschaftsprägendes Baudenkmal. Zu diesem Baudenkmal sind aber keine markanten Blickbeziehungen vorhanden (Bewaldung). Zudem rückt die geplante Bebauung nicht näher an das Baudenkmal als bestehende Gewerbegebiete.

10. Grünordnung und Artenschutz

Ziel der Grünordnung ist die im Rahmen der geplanten Nutzung mögliche grundsätzliche Gestaltung des Gebietes und die Minimierung der mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt.

Das Plangebiet weist keine kartierten Biotope, aber teils naturnahe Strukturen auf. Deren Verlust soll neben den erforderlichen Ausgleichsflächen auch im Gebiet durch entsprechende Neupflanzungen kompensiert werden. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind Rückhalteflächen für das unverschmutzte Oberflächenwasser erforderlich. Weiterhin ist eine Einbindung des Baugebietes an den Rändern, insbesondere zur Aue des Langweidgrabens hin erforderlich.

10.1 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf den Bauflächen grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote und Flächen mit Begrünungsbindung.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um das Baugebiet zu gliedern und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten, d.h. es sind standortheimische Pflanzen (siehe Anlage) zu verwenden und nur eine extensive Pflege ist zulässig.

Am Westrand des Geltungsbereiches sind Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt. Diese haben eine Breite von 5 m, so dass sowohl eine gestalterische wie auch eine ökologische Funktion dieser Flächen gewährleistet sind. Die Flächen sind als extensiv genutzte Gras-Krautfluren zu entwickeln und nur gelegentlich zu mähen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Randstreifen zusammenhängende, naturnahe und insbesondere für Insekten und Kleintiere nutzbare Lebensräume darstellen. Aufgrund des Nutzungszwecks des Gebietes ist eine intensivere Gestaltung der Randflächen nicht erforderlich.

In anderen Teilbereichen, insbesondere im Norden der östlichen Teilfläche, sind Pflanzgebote für Hecken und Gebüsche festgesetzt. Hier sollen Lebensräume für gebüschbrütende Vogelarten geschaffen werden. Diese sind als Ausgleichsflächen festgesetzt (s. unten).

Entlang der Industriestraße sind Baumpflanzungen mit Laubbäumen in einem Abstand von ca. 10 m festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll das Baugebiet in das Ortsbild eingebunden werden und positive lokalklimatische Effekte erzielt werden.

Ergänzend ist innerhalb der Baufläche bei Schaffung von ebenerdigen Stellplätzen ein Pflanzgebot für einen Laubbaum oben genannter Qualität pro 10 Stellplätzen festgesetzt. Dies ist erforderlich, um auch innerhalb der Bauflächen eine gestalterische Qualität und Funktionen für das Klima im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sicherzustellen.

Weiterhin sind entlang der künftigen Parzellengrenzen beidseitig jeweils mindestens 2 m breite Grünstreifen auszuweisen und naturnah zu gestalten (Gras-Krautfluren mit vereinzelt Gehölzpflanzungen). Damit soll das Baugebiet gegliedert und eine gewisse Durchgängigkeit für Kleintiere geschaffen werden.

Letztendlich ist die Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Dies dient dem örtlichen Klima, dem Wasserrückhalt sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

10.2 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:

- Festsetzung von Flächen mit Begrünungsbindung und naturnaher Gestaltung am westlichen Rand der Bauflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Bauflächen zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten und Sträucher für die Pflanzgebote
- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung

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“.

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilflächen 1 und 2

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
------------------	--------------------------------

Arten und Lebensräume	artenarmes Wirtschaftsgrünland, Kategorie I
-----------------------	---

Boden	sandige Braunerde, keine seltenen oder naturnahen Böden, Kategorie I
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	innerörtliche Grünflächen mit erheblicher Vorbelastung durch Gewerbebauten, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 3

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	ältere Grünlandbrache mit Gehölzaufwuchs, teils fremdländische Arten, Kategorie II
Boden	sandige Braunerde, keine seltenen oder naturnahen Böden, Kategorie I
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, mäßig versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	innerörtliche Brachflächen, Vorbelastung durch Gewerbebauten, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen insgesamt im unteren Bereich festgesetzt:

- Wahl des Faktors für die Eingriffsfläche der Kategorie I: **0,2** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,2 – 0,5). Die künftige Retentionsfläche wird voraussichtlich als Erdbauwerk ausgeführt und weist somit eine geringe Versiegelung auf.
- Wahl des Faktors für Eingriffsflächen der Kategorie I mit hoher Versiegelung: **0,4** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 – 0,6).
- Wahl des Faktors für Eingriffsflächen der Kategorie II mit hoher Versiegelung: **0,8** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,8 – 1,0).

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	918,5 qm	0,2	184 qm
Teilflächen 2	9.766 qm	0,4	3.906 qm
Teilflächen 3	4.813 qm	0,8	3.850 qm
Summe			7.940 qm

Es sind Ausgleichsflächen mit einem Umfang von **7.940 qm** erforderlich.

10.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein 8 m breiter Randstreifen am Nordrand des Gebietes als Pufferzone zum Talraum des Langweidgrabens festgesetzt.

Dieser Pufferstreifen dient zum einen der Eingrünung des Baugebietes und Abschirmung zum Langweidgraben hin, zum anderen zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des Biotopverbunds im Talraum.

Bestand:	Wirtschaftsgrünland
Entwicklungsziel:	freiwachsende Hecke
Maßnahmen:	Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern im Pflanzraster 1,5 m x 1,0 m, mindestens zweireihig, Baumanteil 5-10 %
Pflege:	gelegentlicher Stockhieb und Rückschnitt abschnittsweise, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand vorhanden bleibt

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Ausgleichsfläche hat eine Gesamtfläche von **965 qm**.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- 4.083 qm der Fl.Nr. 361 (TF) Gmkg. Allersberg (Ökokonto-Fläche Nr. 361) als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Ziel: Artenreiche Streuwiese. Offenhalten der Fläche, 1-schürige Frühherbstmahd ab Mitte September mit Mahdgutentfernung (gem. Pflegekonzept TEAM 4, 2011).
- 696 qm der Fl.Nr. 1013 (TF) Gmkg. Altenfelden (Ökokonto-Fläche Nr. 1013) zugeordnet. Ziel: Entwicklung einer artenreicher seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv) sowie artenreiche Säume und Staudenfluren. Mahd zwischen Juni und Oktober mit Mahdgutentfernung und Gehölzpflege.

Naturschutzrechtliches Ökokonto: Ökologische Verzinsung und Abbuchung

Durch vorgezogen durchgeführte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben sich die o.g. Ökokontoflächen bereits ab dem Pflegebeginn und dem Zeitpunkt ihrer „Einbuchung“ zu ökologisch hochwertigeren Flächen entwickeln.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die o.g. Flächen dem Eingriff zugeordnet, hierdurch erfolgt die „Abbuchung“ aus dem Ökokonto des Markt Allersberg. In Anlehnung an die bayerische Kompensationsverordnung (§ 16 Abs. 3 BayKompV) wird der ökologische Wertzuwachs, der durch die zeitlich vorgezogenen Maßnahmen erfolgte, mit 3% für jedes Kalenderjahr „verzinst“.

Ökokontofläche Nr. 361

- Einbuchung:	2011
- Anrechenbare Originalfläche:	4.083 qm
- Verzinsung:	11 Jahre à 3% = <i>Grundwert</i> x 33%
- <i>Grundwert</i> :	Ausgleichsflächenbedarf / Umkehrwert = 4.083 qm / 0,67 = 6.094 qm
- Zugeordnete Abbuchung:	6.094 qm

Ökokontofläche Nr. 1013

- Einbuchung:	2015
- Originalfläche:	2.952 qm, davon benötigt 696 qm
- Verzinsung:	7 Jahre à 3% = <i>Grundwert</i> x 21%
- <i>Grundwert</i> :	Ausgleichsflächenbedarf / Umkehrwert = 696 qm / 0,79 = 881 qm
- Zugeordnete Abbuchung:	881 qm

Zusammenfassung

Interne Ausgleichsfläche	965 qm
Ökokontofläche Nr. 361, zugeordnete Abbuchung:	6.094 qm
Ökokontofläche Nr. 1013, zugeordnete Abbuchung:	881 qm
Ausgleichsflächen gesamt:	7.940 qm

Der Ausgleichsflächenbedarf von **7.940 qm** ist durch die o.g. Ausgleichsflächen vollständig gedeckt.

10.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt (Büro für ökologische Studien, Bayreuth).

Im Untersuchungsgebiet westlich der Industriestraße im Markt Allersberg wurden keine saP-relevanten Baum-Strukturen (z.B. abplatzende Rindenbereiche, Baumhöhlen) ermittelt. Quartiere von baumbewohnenden Fledermäusen können daher nicht betroffen sein. Nachgewiesen wurden dagegen Vogelarten, die in oder unter Gebüsch brüten (Goldammer, Dorngrasmücke) oder in Halbhöhlen oder Nischen (Feldsperling). Des Weiteren wurde im südöstlichen Plangebiet sowie auf dem teilbebauten Nachbargrundstück das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen.

Das Planungsvorhaben führt dann nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts, wenn spezifische Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender Maßnahmen nicht vor:

Vermeidungsmaßnahmen

Für in Gebüsch und Baumkronen brütende Vogelarten:

V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen und Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeit dieser Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende August). Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse:

- V2: Bauzeitliches Aufstellen eines Reptilienzauns, damit Zauneidechsen nicht von der Westseite der Nachbar-Fläche (Böschung von Flurstück Nr. 1059/7 und 1059/6) in das Planungsgebiet einwandern und dort evtl. überfahren werden.
- V3: Absammeln der Zauneidechse aus Flurstück 1059/6 und Umsetzung in vorbereitetes Habitat
- V4: Ökologische Baubegleitung, die den Reptilienzaun und das Absammeln und Umsiedeln betreut

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahme CEF1 für baumbewohnende Vogelarten:

Aufhängen von 6 (=2*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für Vogelarten wie den Feldsperling (mit spezifischem Einflugloch von 32 mm Durchmesser, rund).

Die Nistkästen sollten in angrenzenden Landschaftsteilen angebracht werden (z.B. Waldrand St. Wolfgang Kapelle, ca. 500 m Luftlinie oder am Langweid-Biotop, ca. 300 m Luftlinie in östlicher Richtung).

Fortpflanzungsstätten von saP-relevanten Greifvogelarten in Horsten werden nicht beschädigt oder zerstört, da auf der Planungsfläche keine Horste vorhanden sind.

CEF-Maßnahme CEF2 für die Zauneidechse:

Durchführung von Habitat-verbessernden Maßnahmen am südlichen Waldrand des Waldgebiets nördlich des neuen Baugebiets St. Wolfgang, im Umfang von 3 optimierten Winter-/Sommerquartieren.

Der Großteil der Planungsfläche ist für Zauneidechsen nicht geeignet, sie ist dicht mit Gras, hohen Stauden wie Goldruten und auch mit Zierpflanzen oder Obstbäumen bestanden und sehr schattig. Lediglich bauzeitlich sowie aktuell im Südosten kommen offenen Bodenstellen bzw. sandige Bereiche vor.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Bei der Planung wurden, unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen bleibt der derzeitige Erhaltungszustand der saP-relevanten Arten gewahrt und verschlechtert sich nicht.

Sonstige saP-relevante Arten:

Habitate weiterer saP-relevanter Arten konnten aufgrund Vegetation, Nutzung und Raumstruktur der Planungsfläche nicht im Planungsbereich ermittelt werden und sind aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen im Planungsbereich auch nicht zu erwarten (z.B. Gewässer). Für sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten

bietet die Planungsfläche derzeit kein Habitatpotenzial, ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen **nicht** entgegen.

11. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Flächennutzungen festgesetzt.

Gewerbegebiet	16.800 m ²
Verkehrsfläche	1.326 m ²
Ausgleichsfläche	965 m ²
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	919 m ²

Mit der vorliegenden Planung kann Bauland für einen Teil der zahlreichen Anfragen nach Bauflächen für gewerbliche Vorhaben zur Verfügung gestellt werden.

Durch Einschränkungen zum Immissionsschutz und Festsetzung von Ausgleichsflächen können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

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

Der Markt Allersberg plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes westlich der Industriestraße. Die geplante Ausweisung hat einen Flächenumfang von insgesamt 2 ha. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, es sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von bis zu 12 m zulässig. Die zulässigen Nutzungen sowie die zulässigen Emissionen sind im Bebauungsplan eingeschränkt. An den Rändern der Bauflächen sind Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Bereich der Gewerbegebiete östlich des Ortes Allersberg bestehen derzeit keine Alternativen zur Ausweisung von Gewerbeflächen, die mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären. Eine stärkere Ausweitung der östlich angrenzenden Gewerbegebiete zum Langweidgraben hin soll aus Gründen des Naturhaushaltes vermieden werden, auch eine weitere Rodung von Waldflächen südlich der Neumarker Straße zur Ausweisung von Gewerbeflächen ist aus Sicht des Marktes Allersberg deutlich ungünstiger.

Die Planung ist im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich der A9 zu sehen (Gewerbepark West II). Die Zielsetzung der beiden Gebiete ist jedoch eine unterschiedliche. Während westlich der A9 aufgrund der guten Verkehrsanbindung insbesondere größere Betriebe und verkehrsintensivere Betriebe angesiedelt werden sollen, dient die gegenständliche Ausweisung vor allem der Schaffung von Bauflächen für kleinere örtliche Betriebe mit entsprechend kleineren Grundstücksgrößen. Insofern ergänzen sich die beiden Planungen.

Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen, der Verkehrsflächen und der Ausgleichsfläche bzw. den Flächen mit Begrünungsbindungen an den Rändern der Bauflächen ergibt sich gegenüber der vorliegenden Planung keine sinnvolle Alternative.

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 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).

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
(Büro für Ökologische Studien, Bayreuth vom 15.11.2021)
- Schalltechnische Untersuchungen
(IBAS Bayreuth vom 16.09.2021)
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht
(Gründer Geotechnik Pyrbaum vom 14.10.2021).

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 werden 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.

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.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

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

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Abstände zu der nächstgelegenen Wohnbebauung sowie durch Einschränkung der zulässigen Emissionen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Festsetzung von Flächen für den Wasserrückhalt zur getrennten Abführung des Oberflächenwassers 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.

Wohnfunktion

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wohngebäude. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 70 m die Wohnbebauung des Ortsteils Altenfelden (Mischgebiet), die Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Alle maßgeblichen Immissionsorte sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und berücksichtigt.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als landwirtschaftlich genutzte Freifläche ohne Erholungseinrichtungen und aufgrund Vorbelastung nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Trotz der Abstände zur bestehenden Wohnbebauung sind Auswirkungen durch Immissionen in die nächstgelegene Wohnnutzung zu erwarten.

Deshalb sind Einschränkungen des Gewerbegebietes aus Sicht des Immissionsschutzes erforderlich. Diese sind in einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erarbeitet und festgesetzt. Die zulässigen Emissionen sind so beschränkt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in den angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzungen sicher eingehalten werden. Weiterhin können durch geschickte Anordnung der lärmintensiveren Nutzungen im südlichen Teil des geplanten Gebietes Auswirkungen auf die Wohnnutzung minimiert werden. Unter diesen Prämissen sind nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche verloren. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung der Fläche sind die Auswirkungen auf die Naherholung gering. Als Vermeidungsmaßnahme sind Pflanzgebote und Eingrünungen auf 5 m breiten Streifen am Rand der Bauflächen festgesetzt.

**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 teils landwirtschaftlich als Grünland genutzt, teils durch ältere Grünlandbrachen mit Gehölzaufwuchs geprägt (vgl. Bestandsplan im Anhang). Zur Prüfung der Auswirkungen auf streng geschützte Arten wurde zum Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (BföS, Bayreuth).

Als Ergebnis ist festzustellen, dass Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten vor allem in Form von gebüschbrütenden Vogelarten in den Brachflächen festgestellt wurden (Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer). Diese Arten bauen ihre Nester jedes Jahr neu, dauerhafte Habitate von Vogelarten oder Fledermäusen wurden nicht festgestellt. Weiterhin wurden auf Fl.Nr. 1059/6 Zauneidechsen festgestellt. Die Zauneidechsen auf diesem Grundstück sind deshalb abzufangen und in einen geeigneten Lebensraum umzusiedeln. Vorgeschlagen werden gem. saP habitatverbessernde Maßnahmen in einem südexponierten Waldrandbereich in ca. 500 m Entfernung, am Rande des Baugebietes St. Wolfgang, bzw. am Langweid-Biotop, in ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung. Insgesamt hat der Geltungsbereich teils geringe, teils mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung gehen intensiv genutzte Ackerflächen verloren. Erhebliche Auswirkungen auf streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorkommenden streng geschützten Arten festgesetzt.

**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 sandig-kiesige Braunerden über Burgsandstein. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Das Ertragspotenzial ist ebenfalls gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine relativ hohe Versiegelung auf ca. 1,7 ha und damit einhergehende Verluste von Böden. Vermeidungsmaßnahmen sind die Darstellung von Eingrünungen im Randbereich des Geltungsbereiches. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

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 Langweidgraben liegt etwa 30 m nördlich des Geltungsbereiches und ist begradigt.

Der Grundwasserhaushalt wird von dem den Langweidgraben begleitenden Grundwasserstrom geprägt. Grundwasser wurde zwischen etwa 30 cm und etwas über 1 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Versiegelung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird, ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Deshalb müssen im Geltungsbereich Rückhaltmaßnahmen erfolgen. Die Rückhaltmaßnahmen sind so zu bemessen, dass der Oberflächenabfluss des Langweidgrabens nördlich des Geltungsbereiches nicht nachteilig beeinflusst wird und keine Auswirkungen auf Dritte erfolgen können. Standorte für Rückhalteflächen sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt, diese werden bezüglich ihrer Größe nach Vorliegen der detaillierteren Erschließungsplanung gegebenenfalls noch angepasst.

**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 Allersberg ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Dennoch weist der Ortskern vermutlich ein leicht überwärmtes Siedlungsklima mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf. Das Tal des Langweidgrabens hat Bedeutung für von Osten zufließende Kaltluft. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Lage der Bauflächen am Talrand und der Freihaltung des engeren Talgrundes sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Die Frischluftversorgung von Allersberg ist weiterhin gewährleistet. Die örtlichen Auswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote, Dachbegrünung, Festsetzung von zu begrünenden Flächen) minimiert.

Bezüglich möglicher Immissionen von Luftschadstoffen aus dem Gewerbegebiet stellen die Vorschriften der TA Luft die Vermeidung unnötiger und unzulässiger Belastungen sicher.

**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 teils landwirtschaftlich genutzt, landschaftsbildwirksame Elemente sind die mit Gehölzen bestandenen Brachflächen. Durch das umgebende Gewerbegebiet bestehen erhebliche Vorbelastungen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die zu erwartende Bebauung wird die offene landwirtschaftliche Nutzfläche baulich überprägt und nicht mehr in der vorliegenden Form erlebbar. Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern der künftigen Baufläche.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer bis (befristet) mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben. Aufgrund der Kleinflächigkeit der neu geplanten Baufläche nimmt die gewerbliche Baufläche im Marktgebiet von Allersberg nur geringfügig zu.

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

4.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter wie Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

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 die Änderung des Flächennutzungsplanes sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

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 des Marktes bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser muss vor Ort zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist festgesetzt (Photovoltaik).

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

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 2 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Allersberg stellt den Geltungsbereich als Freifläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, für das Orts- und Landschaftsbild und als Freihaltezone dar. Der Markt Allersberg stellt diese Darstellung ausdrücklich in die Abwägung mit ein. Aus Sicht des Marktes Allersberg gehen die mit der Planung verfolgten Ziele gegenüber den Darstellungen des Landschaftsplanes im Rang vor. Die Zielsetzung des Landschaftsplanes, die Freihaltung des Talraumes, wird durch Abstände von ca. 30 m zum Langweidgraben berücksichtigt und damit der zentrale Teil des Talraumes weiterhin freigehalten.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch die Planung werden keine klimatisch besonders wertvollen Flächen oder Funktionsbeziehungen beansprucht. Der engere Talraum wird freigehalten. Festsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind vorhanden (Pflanzgebote, Dachbegrünung). Die weiteren Erfordernisse des Klimaschutzes sind in der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

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 Beein-

trächtigungen zu rechnen. Die Zufahrt ist auf überörtlichen Straßen ohne Durchfahrt von Wohngebieten möglich.

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 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Immissionen. Unnötige und unzulässige Beeinträchtigungen durch anderweitige Emissionen werden durch die anlagenbezogenen Vorschriften der TA Lärm und TA Luft vermieden.

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

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Hinsichtlich der Vermeidung von Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit erfolgt eine Einschränkung des Gebiets hinsichtlich der zulässigen Nutzungen bzw. der zulässigen Schallemissionen.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit weiteren geplanten Gebieten wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es ist sichergestellt, dass auch in Summation mit den Lärmemissionen mit dem bestehenden Gewerbegebiet die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

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 auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zu definieren. Anlagenbezogene Auswirkungen werden aufgrund der Vorschriften der TA Lärm und TA Luft minimiert.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Festsetzung von Flächen mit Begrünungsbindung und naturnaher Gestaltung am westlichen Rand der Bauflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Bauflächen zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten und Sträucher für die Pflanzgebote
- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung

Im Vorentwurf ist bereits eine planinterne Ausgleichsfläche als 8 m breite Hecken zum Talraum festgesetzt. Weiterhin sind über 4.000 qm externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung, Brache). Für die Errichtung nachgefragter Bauflächen müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Empfindlichkeit der Fläche 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 Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sowie der festgesetzten Eingrünungen vorgeschlagen. Das Monitoring hat 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und jeweils 2 Jahre nach Bebauung einer Teilfläche hinsichtlich der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen zu erfolgen. Folgekontrollen sind in Abhängigkeit von der festgestellten Funktionserfüllung bei der vorherigen Monitoringprüfung festzulegen.

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 insgesamt 2 ha (Bruttofläche) vor. Die zulässigen Schallemissionen sind eingeschränkt. An den Rändern sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Industriegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung werden durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Grünland und Brachen von ca. 2 ha	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Kleinräumig hohe Versiegelung jedoch ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Kleinräumig hohe Versiegelung jedoch Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Örtlich wirksame Kaltluftentstehungsfläche betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Eingrünung vorgesehen	geringe bis (befristet) mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-
Fläche	Verlust von ca. 2 ha landwirtschaftlicher Fläche, Schaffung von ca. 2 ha gewerblich genutzter Fläche	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Landschaft.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Liste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
3. Schalltechnische Untersuchungen Bebauungsplan, Erweiterung Bebauungsplan Nr. 16, IBAS Bayreuth, 16.09.2021
4. Artenschutzrechtliche Prüfung für Bebauungsplan Langweidgraben, Büro für Ökologische Studien Bayreuth, 23.11.2021
5. Erschließung des Baugebiets Langweid in Allersberg – Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht, Gründer Geotechnik, Pyrbaum, 14.10.2021

1. Liste standortheimischer Gehölze (Auswahl)

- a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus silvestris	Waldkiefer
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
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung



Legende

 Geltungsbereich

Bestand

-  Mäßig intensiv genutztes Grünland
-  Acker
-  Brache mit Gehölzaufwuchs
-  Lagerplatz, wassergebundene Wegedecke
-  Einzelbaum

Eingriffsbewertung

-  Eingriffsfläche Kategorie I (10.684 qm)
-  Eingriffsfläche Kategorie II (4.813 qm)
-  Bereits erfolgter Eingriff



Markt Allersberg

Erweiterung des Gewerbegebietes Nr. 16 "In der Langweid II"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.500 bearbeitet: gb / jw
 datum: 28.07.2021 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg oedenberger str. 95 tel. 091133957-0 fax. 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

