Gemeinde Großheirath, Landkreis Coburg

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „Rossach Nord “

Entwurf i. d. Fassung vom 13.03.2024

Planverfasser:

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans ... 4
2. Verfahrensstand Bauleitplanung ... 4
2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 4
3. Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes ... 6
3.1 Geographische Lage ... 6
3.2 Geologie ... 6
3.3 Bevölkerungsentwicklung ... 6
3.4 Umgrenzung ... 7
3.5 Größe des Planungsgebietes ... 7
4. Inhalt der Planung ... 7
4.1 Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften ... 7
4.1.1 Art der Nutzung ... 7
4.1.2 Zahl der Vollgeschosse ... 8
4.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ... 8
4.1.4 Baugrenzen ... 8
4.1.5 Grundstücksgrenzen ... 8
4.1.6 Nebenanlagen ... 8
4.2 Örtliche Bauvorschriften ... 8
4.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 8
4.2.2 Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen ... 9
4.3 Verkehrserschließung ... 9
4.4 Technische Infrastruktur ... 10
4.4.1 Elektrizitätsversorgung ... 10
4.4.2 Wasserversorgung ... 10
4.4.3 Kanalisation ... 11
4.4.4 Telefon/Telekom/TV Kabel ... 11
4.4.5 Gasversorgung ... 11
4.4.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt ... 11
5. Immissionsschutz ... 11
6. Altlasten ... 12
7. Umweltbericht ... 13
7.1 Einleitung ... 13
7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung ... 13
7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung ... 13
7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 14
7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung ... 14
7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter ... 14
7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze ... 15

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild 15
7.2.5 Schutzgut Boden 15
7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft 16
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 17
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) 17
7.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern: 17
7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“2021 17
7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen 18
7.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen 19
7.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 20
7.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 20
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 20

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Fam. Lehmann möchte im Norden von Rossach im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 267/2, Gemarkung Rossach, 4 Wohnhäuser und eine Lagerhalle für ihren Betrieb „Roland Lehmann Dach- und Fassadenreinigung, Dachbeschichtung“ errichten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Herrn Fischer, der dort bereits verschiedene Betriebs- und Lagerhallen betreibt. Im Flächennutzungsplan ist dort eine gewerbliche Fläche ausgewiesen. Um die Wohnhäuser und die Lagerhalle dort ansiedeln zu können, muss der Flächennutzungsplan von (G) gewerbliche Flächen in (M) gemischte Bauflächen geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu haben bereits Besprechungen im Landratsamt stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass hierzu im Vorgriff eine Nutzungsänderung von Herrn Fischer beantragt und genehmigt werden muss, der die tatsächliche Nutzung festschreibt, da die ursprüngliche Nutzung aus immissionstechnischen Gründen eine Wohnbebauung nicht zulässt.

Die Baugenehmigung BV Nr. 2022-0429-B für die Nutzungsänderung des kompletten Gewerbeobjekts (alle Gebäude) für die Fl. Nr.n 267/2.1 und 266/0.0 Gemarkung Rossach wurde mit Datum vom 19.07.2023 erteilt. Die entsprechenden Bedingungen und Auflagen sind im Bescheid festgeschrieben, sodass nun der Bebauungsplan Mischgebiet „Rossach Nord“ aufgestellt werden kann.

Ziel der BBP-Planung ist es, das bestehende Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln und somit an die zukünftige, geplante Nutzung anzupassen.
Weiterhin wird ein Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung ist ein Grüngürtel vorhanden, der die beiden Flächen voneinander trennt und der erhalten werden soll. Ein Lärmgutachten wurde von Herrn Fischer in Auftrag gegeben, das die Anforderungen beschreibt.

Mit der Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Bebauung auf den ausgewiesenen Flächen geschaffen. Gleichzeitig werden in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie auf die gestalterische Ausrichtung die entsprechenden Festsetzungen getroffen, um einen gestalterisch/städtebaulichen Zusammenhang herzustellen.

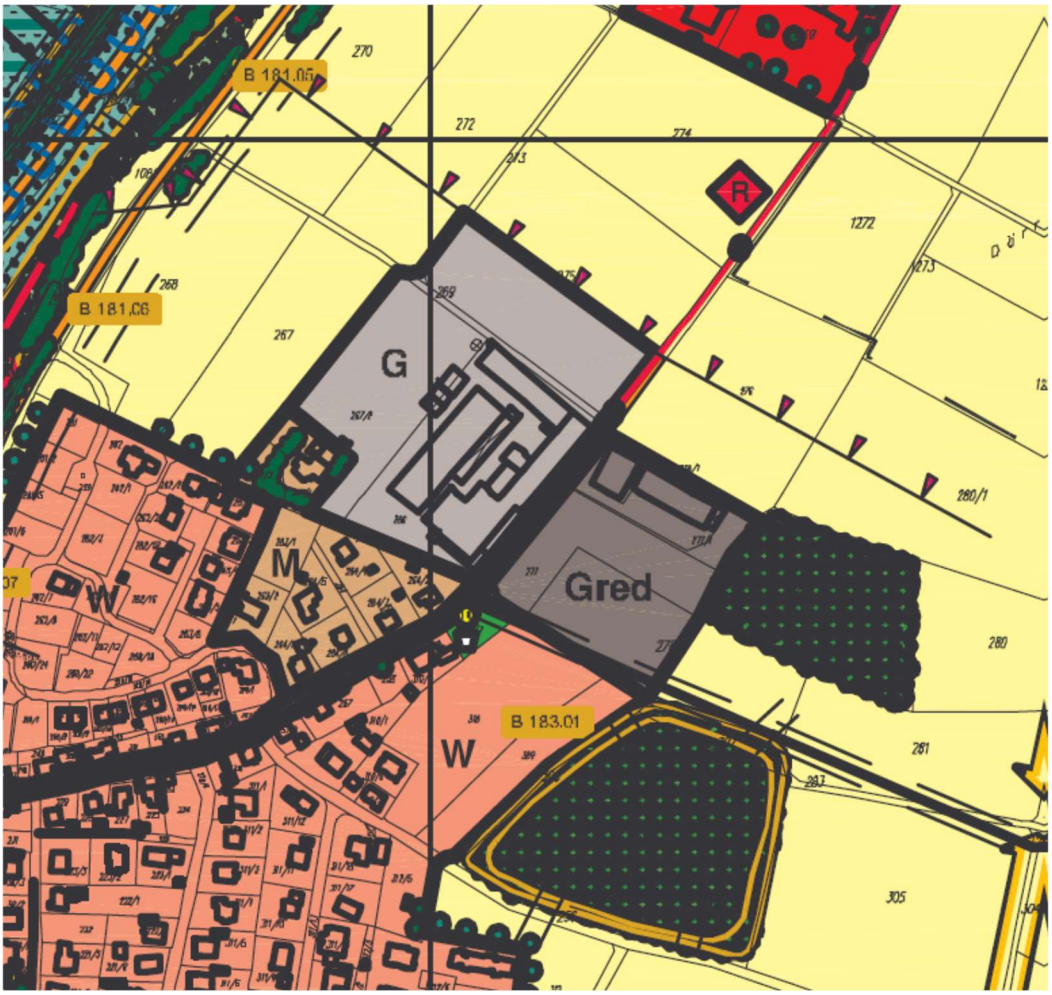
Mit dem Betreiber wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag werden zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

2. Verfahrensstand Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Großheirath besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bebauungsplan „Rossach Nord“ entspricht <u>nicht</u> den Ausweisungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Derzeit sind hier gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

2.2 Städtebauliche Zusammenhänge / ILEK

Die Gemeinde Großheirath ist Teil der Allianz B303+. 2021 wurde hierfür ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) aufgestellt und gemeinsame Ziele festgelegt. Handlungsfeld C umfasst die Innenentwicklung und Ortskerne und sieht u.a. Innen- vor Außenentwicklung vor. 2023 wurde zudem ein Vitalitäts-Check durchgeführt.

Im Vitalitätscheck 2.5 für die Gemeinde Großheirath wurde zusammenfassend festgestellt, dass sich im Hauptort Großheirath und im GT Rossach durchaus markante Baulücken oder leerstehende Gebäude befinden, die seitens einer weiteren Entwicklung wachsam begleitet werden sollten.
Im Rahmen des ILEK der Allianz B303+ wurden alle Eigentümer von Leerständen, Baulücken oder übergroßen Grundstücken im Bebauungszusammenhang angeschrieben. Hieraus ergab sich keinerlei Verkaufsbereitschaft, so dass sich für die Gemeinde keine Möglichkeit der Nutzung ergibt.
Die in Frage kommenden Grundstücke werden von der Fa. Lehmann nur erworben, weil sich dort eine gewerbliche mit einer Wohnnutzung verbinden lässt. Dies ist an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet gegeben.

Die Planung stimmt mit den Aussagen und Zielen des ILEK überein, das neue Konzepte für gewerbliche Brachflächen vorschlägt.

Durch die Teilung und Umnutzung des Grundstücks ist nun, anstelle des Leerstandes und Mindernutzung als Lagerfläche, wieder eine gewerbliche Nutzung möglich.

Im Zuge dieser gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Großheirath ist die Schaffung flexibler Ansiedlungsoptionen, die unterschiedliche Nutzungsarten wie Wohnen und Arbeiten miteinander auf einer Mischbaufläche vereint, eine sinnvolle Option, neues Gewerbe anzusiedeln.

3. Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes

3.1 Geographische Lage

Der Ortsteil Rossach liegt in der Gemeinde Großheirath im Landkreis Coburg, südlich der Stadt Coburg und in der Region Oberfranken-West. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Rossach und grenzt im Süden an Wohnbebauung, im Osten an Gewerbeflächen und im Norden und Westen an die freie Landschaft an. Im Westen von Rossach verläuft die Bundesstraße B 4 mit Anschluss an Coburg und Bamberg.
Die Fläche ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände im Baugebiet liegt auf 210 m ü. N.N. und nach Karte der Frosteinwirkungszonen in der Frostzone II. Das Gelände fällt nach Westen hin ab.
Mit dem Bau der Abwasserkanalisation, einer zentralen Wasserversorgung, die seit den 60er Jahren besteht, sind alle siedlungswasserwirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Omnibushaltestelle:	600 m
Kirche	800 m
Schule, Grund- und Hauptschule	800 m
Rathaus	800 m
Versorgungsladen	800 m

3.2 Geologie

Das Planungsgebiet ist von Sedimenten des Keupers geprägt. Auf den Keuper folgende Schichten des Feuerletten sind als einheitliches Band roter, weicher Tone zu erkennen. Auf den Feuerletten folgen sandige saure Braunerden. Die Oberschicht besteht aus 25 – 30 cm Humus, der Untergrund ist ausreichend tragfähig und für die Bebauung geeignet. Durch die Baumaßnahme kommt es zu einer Inanspruchnahme von Bodenflächen, jedoch ist keine Verdichtung und damit eine vermehrte Beanspruchung des Bodens zu erwarten.

3.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen sind zwischen 2010 – 2018 im Gesamtgemeindegebiet stetig angestiegen. Der Anstieg über die letzten 8 Jahre beträgt 6,8 %. Während für den Landkreis Coburg ein Bevölkerungsverlust mit -7,5 % prognostiziert wird, ist in der Gemeinde Großheirath ein gegenläufiger Trend festzustellen.

Jahr	Gemeinde Großheirath
1987	1877
2010	2542
2011	2597
2015	2631
2016	2691
2017	2708
2018	2714
2021	2.712

Die Einwohnerzahl in Rossach beträgt aktuell 752 Einwohner.

3.4 Umgrenzung

Folgende Flurnummern sind betroffen:

267/2 (t), 267/3, Gemarkung Rossach

(t) = Teilfläche

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Fl. Nr. 269
Im Westen: Fl. 267
Im Osten: Fl. Nr. 266
Im Süden: 267/1, 263

Gemarkung Rossach

3.5 Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich hat eine Größe von: 6.700 m²

davon fällt auf:

Mischgebiet	4.225 m²
Private Verkehrsflächen	1.300 m²
Grünflächen/Hecke	1.175 m²

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften

4.1.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird als:

1. Mischgebiet (**MI),** gem. § 6 Abs.2 BauNVO

   festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

<u>Zulässig sind:</u>

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe

<u>Nicht zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben:</u>

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets werden nicht zugelassen.

4.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet	**Nutzungsschablone I** I VG WD 0-35° Firsthöhe max. 7,50 m
Im Mischgebiet	**Nutzungsschablone II** 1 VG SD 0-35° Traufhöhe max. 9 m

4.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl **(GRZ)** und die Geschossflächenzahl **(GFZ)** werden wie folgt festgesetzt:

GRZ 0,4 GFZ 0,4

4.1.4 Baugrenzen

Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Lage der Gebäude und Garagen mit Zufahrtsrichtung lediglich vorgeschlagen, nicht zwingend festgesetzt.

4.1.5 Grundstücksgrenzen

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind ebenfalls nur vorgeschlagen.

4.1.6 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Erinnerungsmale, Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenputz
Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Bauwerks mit einem Außenputz bzw. mit entsprechender Verkleidung zu versehen.

Sockel
Die Sockelhöhe/Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur bis auf 0,5 m über OK Gelände reichen.

Dach
Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig

Photovoltaikanlagen sind auf allen Baugrundstücken vorzusehen. Im Bebauungsplan wird empfohlen, dass im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei der Er-

richtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

4.2.2 Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen

Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden.
An deren Stelle können dicht wachsende, winterharte Sträucher mit einem ausreichenden Pflanzabstand von mind. 80 cm zur Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Optisch geschlossene Wände sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Schottergärten wird im Bebauungsplan ausgeschlossen.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der B4 aus über die Ortsmitte über die Coburger Straße und weiter entlang der Straße Hannebach in das Baugebiet. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Straße Hannebach über die gesamten Grundstücke Fl. Nr. 266 und 265/1, die durch eine Grunddienstbarkeit gesichert sind. Eine „Notausfahrt“ wäre im Norden über den Feldweg Fl. Nr. 269 möglich. Die Fahrbahn zur inneren Erschließung des Baugebiets wird bis zum Wendehammer mit einer Gesamtbreite von 6,00 m ausgebildet. Von dort führt eine 4,00 m breite Zufahrt zur Garage des nördlichsten Grundstücks.

Für den gesamten Bereich der am Hannebach liegenden Gewerbegebiete ist die Erschließung für Schwerverkehr über die Einmündung CO 12 (Coburger Straße) / Hannebach wegen zu geringer Einbiegeradien nur eingeschränkt gegeben. Auch der direkte Umweg über die Einmündung CO 12 (Hauptstraße) / Schulstraße in Großheirath ist hier wegen Defiziten in der Fahrbahngeometrie für Lkw-Verkehr nicht nutzbar.

Die Gemeinde hat sich bereits mit einer möglichen schwerverkehrstauglichen Erschließungsstraße zwischen CO12 und Hannebach befaßt und beabsichtigt, ein Verkehrsgutachten bezüglich dieser Anbindung in Auftrag zu geben. Übergangsmäßig wurde bereits ein Abbiegeverbot für Schwerlastfahrzeuge von der Kreisstraße CO12 in den Hannebach ausgeschildert.

Hinweis des Kreisbrandrates
Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBo ausgelegt sein. Siehe hierzu:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/2018-12-14_27_flfwr_2007.pdf

Werden Stichstraßen oder Wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt im Wohngebiet mindestens 19 m. Alternativ kann auch eine Wendefläche für die Fahrzeuge so ausgelegt sein, dass ein Wenden in zwei Zügen möglich ist.

Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221 angesehen werden, die in einem Abstand von 100 m zu erstellen sind. Das Hydrantennetz ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszulegen.

Konzept für die geplante Wohnbebauung

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz der SÜC, Städtische Überlandwerke Coburg.

4.4.2 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz der gemeindlichen Wasserversorgung.
Der Planungsbereich kann über den Hochbehälter unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen werden und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) versorgt werden.

4.4.3 Kanalisation

Die Gemeinde Großheirath ist an die Abwasseranlage „Südlicher Itzgrund“ und damit an die bestehende, mechanisch-vollbiologische Zentralkläranlage südlich von Kaltenbrunn angeschlossen.

Das bestehende Gewerbegebiet wird bereits im Mischsystem entwässert. Die neue hinzugekommene Fläche ist im Entwässerungsplan und in der hydraulischen Berechnung bereits enthalten. Siehe Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Güntzel 26.03.1990.

Da weder eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen Tonböden und auch eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers aufgrund fehlender Vorfluter möglich ist, wird der Bau von Regenwasserrückhaltungen, die einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz haben, für alle genehmigungspflichtigen Gebäude, mit einer Größe von 5 m³ verpflichtend vorgeschrieben.

Das geplante Mischgebiet wird somit zukünftig abwassertechnisch ebenfalls im Mischsystem entwässert und an den bestehenden Kanal B 400 in der Straße „Hannebach“ angeschlossen.

Der Planungsbereich kann somit abwassertechnisch voll entsorgt werden.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

4.4.4 Telefon/Telekom/TV Kabel

Im gesamten Baugebiet sind alle neu zu verlegenden Kabel in Verbindung mit der Erschließung von öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

4.4.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas in Rossach erfolgt über die SÜC Energie und H_2O GmbH.

4.4.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg.
Ebenso die organisch-ökologische Verwertung ist durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod sichergestellt.

5. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft bezüglich der Nutzungsänderung Schreinerei Fischer GmbH & CO. KG werden zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist besonders darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschte Fläche beschränkt bleibt. Direkte Einsicht auf Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Blenden usw. zu vermeiden. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung der Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 wird hingewiesen (siehe Seite 15 ff. LAI Hinweise).

6. Altlasten und schädliche Bodenveränderunqen

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. 11 B5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bestehen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten. (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Vorsorgender Bodenschutz

Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

1. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §8ff BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, Z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.

2. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z. B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

3. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 6ff BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffVO ab 1.8.2023, sowie DepV) maßgeblich.

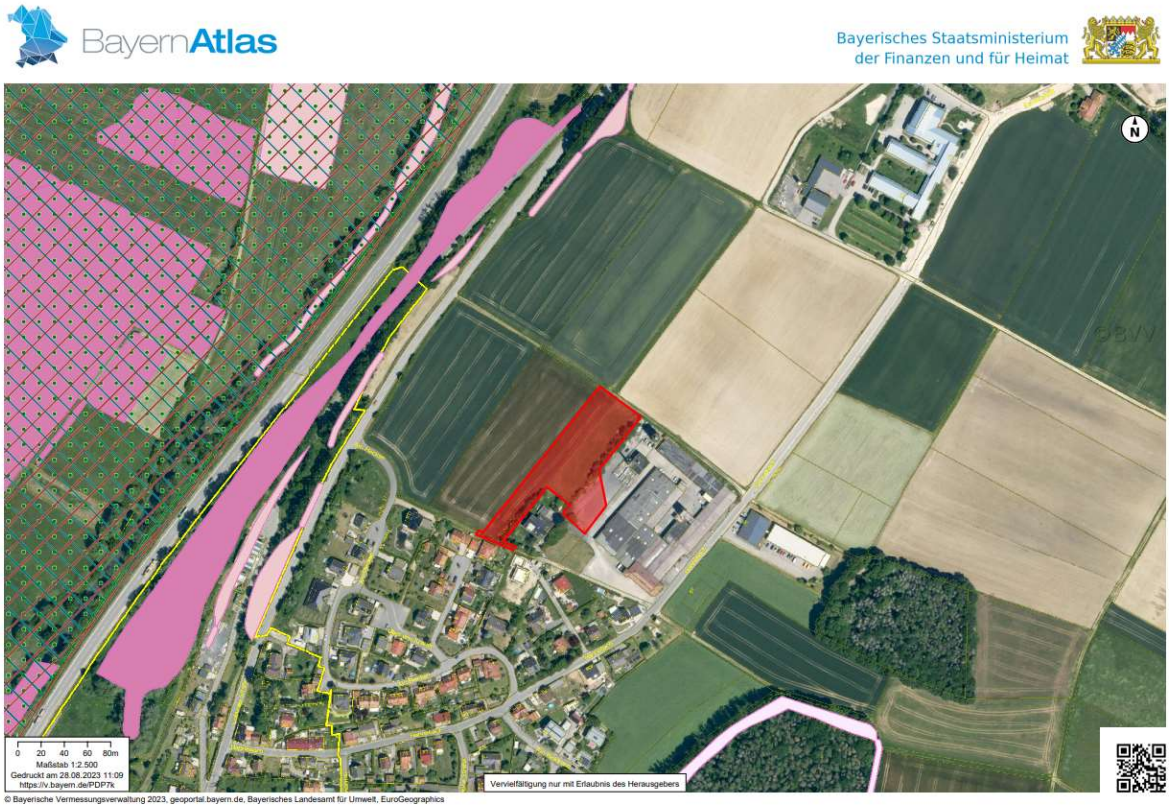
4. Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), ist ein Bodenmanagementkonzept z.B. durch eine BBB (bodenkundliche Baubegleitung) zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).

5. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 6ff BBodSchV zu beachten.

   Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:
   http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische abfaelle/bodenmaterial/index.htm

   Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:
   https://www.lfu.bayem.de/abfall/mineralische abfaelle/faq bodenaushub/index.htm

7. Umweltbericht



Auszug aus Themenkarte Natur / Bayernatlas

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgrund der beiden Bauleitplanverfahren,

- Aufstellung des Bebauungsplans „Rossach Nord“
- 15. Änderung des Flächennutzungsplans Großheirat im Bereich des BBP „Rossach Nord

die im Parallelverfahren durchgeführt werden, wurde auf die abgeschichtete Umweltprüfung verzichtet, der Umweltbericht gilt für beide Bauleitplanverfahren.

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rossach Nord“ mit Grünordnungsplan und der gleichzeitigen 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großheirath in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Planungsvorhaben geschaffen werden:

- Ausweisung eines Mischgebietes zur Errichtung von vier Einzelhäusern und einer Betriebshalle

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz in ihrer jeweils gültigen Fassung berücksichtigt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Aus-

gleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.
Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den ~~Um~~griff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Rossach, im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an. Im Norden und Westen schließt der Geltungsbereich an die freie Landschaft an. Im Süden befindet sich ein Wohnbaugebiet. Derzeit handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die auch aufgrund der Lage am Gewerbebetrieb und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle für Freizeit und Erholung spielt. Der private Wirtschaftsweg Fl. Nr. 265/1 dient der landwirtschaftlichen Erschließung und wird als örtlicher Spazierweg nicht genutzt.

Auswirkungen
Derzeit ist die unbebaute Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Durch die Neuausweisung und Umwandlung in Mischgebietsflächen werden die umliegenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt. Für Freizeit und Erholung und für den Tourismus in der Region entstehen keine zusätzlichen Störungen in dem bereits überformten Landschaftsbild.

Ergebnis
Durch das geplante Baugebiet entstehen für die umliegende Bevölkerung von Rossach hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm kaum zusätzliche Einschränkungen. Im Bereich Freizeit und Erholung werden die die Auswirkungen als **gering** eingestuft.

7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter
Im Baugebiet sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete bekannt. Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheirath auf einer landwirtschaftlichen Fläche. Im Plangebiet selbst liegt kein Biotop. Durch das Gebiet verlaufen Heckenstrukturen, die das derzeit bestehende Gewerbegebiet in die Landschaft einbinden.

Auswirkungen Sachgüter
Durch die Ausweisung geht die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Der vorhandene Heckenstreifen bleibt erhalten.

Ergebnis Sachgüter
Durch die Bebauung geht der Landwirtschaft die Ackerfläche verloren. Die Beeinträchtigung wird aufgrund der Eingriffsgröße als **gering** angesehen.

Beschreibung Kulturgüter
Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen Kulturgüter
Aufgrund der Entfernung und der Topographie sind Kulturgüter von Rossach aus nicht sichtbar bzw. werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Ergebnis Kulturgüter
Aufgrund der Lage und Ausrichtung der Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Bewohner von Rossach nicht gegeben, sodass von einer **geringen** Beeinträchtigung ausgegangen wird.
Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung
Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche und der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewebebetrieb und der vorh. Wohnbebauung sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen
Während der Bauzeit kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln.
Nach Abschluss der Arbeiten ist mit einer raschen Rückkehr in den störungsfreien Bereich zu rechnen. Wanderungen für Klein- bis Mittelsäuger, sowie am Boden lebende Vögel bleiben weiter möglich.

Ergebnis
Für die o. g. Schutzgüter ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche und der fehlenden Artenvielfalt keine Verschlechterung zu erwarten. Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch die Bebauung werden durch Grünordnungsfestsetzungen ausgeglichen.
Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Grünordnungsfestsetzungen als **gering** angesehen.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung
Der östliche Bereich ist gewerblich strukturiert. Das im Norden und Westen grenzt die freie Landschaft an. Im Süden grenzt das Baugebiet an das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet an.

Auswirkungen
Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insbesondere im Norden und Westen wahrnehmbar und wird durch die geplante Eingrünung gemindert.
Eine interne Ausgleichsfläche mit entsprechenden Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet, die Beeinträchtigungen an dieser Stelle auszugleichen.

Ergebnis
Durch die grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **gering** eingestuft.

7.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung
Der vorhandene Boden (Feuerletten aus Tonstein mit dolomitischen und sandigen Einlagerungen und Fossilien im basalen Hettangium in Tonsteinen mit Toneisensteingeoden) ist ausreichend tragfähig und für die Bebauung grundsätzlich geeignet. Durch die Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, ebenso durch die Zufahrts- und Erschließungswege.
Auswirkungen

Durch die Bebauung werden ca. 40 % der bebaubaren Fläche versiegelt. In geringem Maße kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

Ergebnis
Es sind Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw. wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Über den Grundwasserstand gibt es keine Informationen.

Auswirkungen
Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Das anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet.

Ergebnis
Für das Schutzgut Wasser werden die baubedingten Beeinträchtigungen als **mittel** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

7.2.7 Schutzgut Fläche

Beschreibung
Der Geltungsbereich ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten, es wurde lediglich die Nutzung von gewerbliche Flächen in gemischte Flächen geändert. Der größte Teil ist bereits überbaut und gewerblich genutzt. Lediglich ein schmaler Streifen für die Wohnhäuser ist nur teilweise bebaut. Ein Wohnhaus ist in diesem Bereich ebenfalls bereits vorhanden.

Auswirkungen
Negative Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergeben sich nicht. Im Gegenteil wird der derzeitige Leerstand wieder einer Nutzung zugeführt und damit zusätzlicher Landverbrauch verhindert.

Ergebnis
Es entstehen keine Beeinträchtigungen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholungsfunktion	**gering**
Kultur- und Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	**gering**

Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung eher Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna, geringe Versiegelung	**gering**
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude,	**gering**
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	**mittel**
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Regenrückhaltung durch Zisternen	**mittel**
Fläche	Keine Ausweisung zusätzlicher Flächen	**keine**

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.
Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

7.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Ausweisung der in Abstimmung mit der UNB festgesetzten Ausgleichsflächen
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Erschließungswege)
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen
- Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung

7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“2021

Bestandserfassung und Bewertung des Ausgangszustands:

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von: 6.700 m²

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ Eingfriffsfaktor	Ausgleichsbedarf ((WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker	4.225	3	0,4	5.070
Mesophile Hecke bleibt erhalten	1.175	8	0	Kein Ausgleich erforderlich
Befestigte Flächen, Beton/Asphalt	1.300	1	0	Kein Ausgleich erforderlich

Summe	6.700			5.070

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
	- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BBP
	- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung im BBP
	- Erhalt der vorhandenen 5 m breiten Hecke	Festsetzung im BBP
Summe Ausgleichsbedarf		5 % 4.816 WP

Ausgleichsumfang

Ausgangszustand			Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme			
Nr	Bezeichnung	Bewertung	Bezeichnung	Bewertung	Fläche	Aufwertung	Ents. Faktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	Int. bewirtsch. Acker	3	Mesophile Hecke	8	625	5	0	3.125 WP
2	Int. bewirtsch. Acker	3	Obstbäume auf extensiv genutztem Grünland	9	560	6	0	3.360 WP
	Summe des Ausgleichsumfangs Differenz							6.485 WP + 1.669 WP

Damit ist der Ausgleich erfüllt.

7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Ausgangszustand: 625 m²

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung, Abschirmung zur Landschaft

Maßnahme:

5 m, breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m.
Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste

Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

A2 Ausgangszustand: 560 m²

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Umwandlung von Ackerland in Wiese mit autochtonem, kräuterreichem Saatgut eingesät, z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 7 von Rieger- Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saaten Zeller. Die Fläche wird künftig extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen ist denkbar.

Pflanzen von Obstbäumen zur Schaffung einer Streuobstwiese. Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 10 m

Pflanzliste

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) in geeigneten Lokalsorten

Apfel:
Harberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, , Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur.

Birne:
Oberösterreicher Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne.

Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)

7.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik - Freilandanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

Eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden"), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 BBodSchV sind zu beachten.

7.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen.

7.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

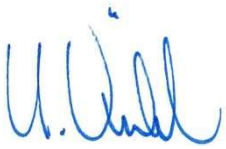
Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie die Angaben der beteiligten Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand und die Verkehrsbelastung der Kreisstraße.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 6.700 m² großen Fläche im Norden von Rossach, Gemeinde Großheirath ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche für 4 Wohnhäuser und eine Lagerhalle für den Dach- und Fassadenreinigungsbetrieb Roland Lehmann, Ebensfeld geplant. Die Ausgleichsfläche wird mit 1.185 m² für die neu zu bebauenden Flächen festgelegt und innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen. Das Gelände wird zum Teil derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, bzw. ist mit Beton und Asphalt befestigt. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotope. Die vorhandene Hecke wird als schützenswerter Lebensraum erhalten
Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Gewerbegebiet bereits geprägt und wird aufgrund der geplanten Ausgleichsflächen eher verbessert.
Lärmemissionen durch den Gewerbebetrieb wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und entsprechend berücksichtigt.

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 13.03.2024

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach



……..