



# Gemeinde Wiesenthau

Landkreis Forchheim

---

## Bebauungsplan

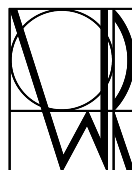
„eingeschränktes Gewerbegebiet Dorfäcker“  
Schlaifhausen

## Begründung

in der Fassung vom 09.04.2019

mit Zusammenfassender Erklärung

Bearbeitung:



**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

---

**GEMEINDE WIESENTHAU  
LANDKREIS FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN „EINGESCHRÄNKTES  
GEWERBEGEBIET DORFÄCKER“  
SCHLAIFHAUSEN**

**BEGRÜNDUNG  
IN DER FASSUNG VOM 09.04.2019**

## INHALT

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Verfahrensablauf.....	5
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans .....	5
<b>2</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Begründung der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	6
3.1.1	Lage im Gemeindegebiet .....	7
3.1.2	Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild.....	7
3.1.3	Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse .....	8
3.2	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	9
<b>4</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
4.1	Inhalt, Anlass und Ziele des Bebauungsplans.....	10
4.2	Planungsgebiet .....	10
4.3	Natürliche Grundlagen .....	10
4.4	Art und Maß der Nutzung, Bauweise.....	11
4.5	Festsetzungen gem. BayBO, örtliche Bauvorschriften .....	11
4.6	Verkehr, Sonstiges.....	11
4.7	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile in Tabellenform .....	13
4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	14
4.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
4.9.1	Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....	15
4.9.2	Verringerungs- und Schutzmaßnahmen .....	15
4.9.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	15
4.10	Übersichten der Planungsalternativen und Prognose bei Nichtdurchführung.....	17
4.11	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	17

<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	17
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Geschosse, Bauweise .....	18
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter.....	18
5.6	Flächen für den Gemeinbedarf / Ver- und Entsorgung .....	18
5.7	Verkehrsflächen .....	18
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	19
5.9	Grünflächen .....	19
5.10	Sonstige Festsetzungen.....	19
5.11	Baugestalterische Festsetzungen .....	19
5.12	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	20
<b>6</b>	<b>Flächenangaben.....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>21</b>
7.1	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	21
7.2	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Ergänzung nach Vorlage im Vorentwurfsverfahren).....	21
7.3	Zusammenfassung (Ergänzung nach Vorlage im Entwurfsverfahren) .....	21
7.4	Auswahl der Planungsalternative .....	23
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>26</b>

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Am 26.07.2011 hat die Gemeinde Wiesenthau die Aufstellung des Bebauungsplanes für das eingeschränkte Gewerbegebiet Dorfäcker in Schlaifhausen beschlossen, wobei der Geltungsbereich die Grundstücke Fl.Nr. 409, 409/1 und 409/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 388/2, 421/2 und 439/2, der Gemarkung Schlaifhausen, umfasst. Zusätzlich wurde die Fl.Nr. 149 als Ausgleichsfläche mit aufgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan für Fl.Nr. 409, 409/1 und 409/2 als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher als Satzung beschlossen und mit der Veröffentlichung rechtskräftig.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. §§ 3 und 4 BauGB.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Mit der Ausarbeitung des kommunalen verbindlichen Bauleitplanes gemäß § 9 BauGB wurde die INSUMMA Planungsgesellschaft mbH, Nürnberg, beauftragt. Jedoch ist die INSUMMA Planungsgesellschaft mbH nach der Abwägung der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB und Einarbeitung der vom Marktgemeinderat beschlossenen Änderungen aus dem Projekt ausgeschieden (nach der erneuten Auslegung zum Planstand 2013).

Die Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH wurde schließlich von der Gemeinde Wiesenthau damit beauftragt, das Verfahren und die Planung zum Bebauungsplan „eingeschränktes Gewerbegebiet Dorfäcker“ weiterzuführen und mit dem Entwurf (Beschluss des Gemeinderates vom 12.02.2019) die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3.2 und 4.2 zu beteiligen und das Verfahren abzuschließen.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Gemeinde Wiesenthau hat einen wirksamen Flächennutzungsplan ohne Landschaftsplan. Ein Grünordnungsplan kann deshalb nicht aus dem Landschaftsplan entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden deshalb zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## **2 ANLASS, ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG**

### **Anlass und Erfordernis**

Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. In der Fläche besteht über eine Einzelgenehmigung bereits ein Gewerbebetrieb. Für die Ansiedlung weiterer Betriebe in der Fläche sind jedoch die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Auf einer Fläche von ca. 1,06 ha soll südlich der Kreisstraße FO 14 auf einem derzeit bereits mit einem Gewerbebetrieb bebauten und in der Restfläche landwirtschaftlich genutzten Grundstück (Grünlandnutzung) ein Gewerbegebiet entwickelt werden, um ortsansässigen Betrieben eine Möglichkeit der Ansiedlung zu geben. Zur Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeit des bereits bestehenden Betriebes über die südlich der Planfläche bestehende Gemeindeverbindungsstraße wird eine Teilfläche der Kreisstraße in der östlichen Ortslage in den Geltungsbereich mit einbezogen, die entsprechend den Erfordernissen bereits ausgebaut wurde. Dadurch kann erreicht werden, dass die für den bestehenden Betrieb festgelegte Zufahrt den erforderlichen Anforderungen entspricht. Ebenfalls zum Geltungsbereich gehört eine südlich des Gewerbegebietes gelegene Grünfläche. Sie dient mit einer Größe von 2.988m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als Entwicklungsfläche mit der Kennzeichnung Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Auf dem Plangrundstück befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in der Gesamtfläche eine geordnete bauliche Entwicklung und Erschließung der Restgrundstücke sichergestellt werden.

## **3 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen bzw. sind über den Flächennutzungsplan aus diesen zu entwickeln. Bei der Aufstellung des FNP wurden den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen. Relevanz für den Bebauungsplan haben daher die Ziele der

gemeindlichen Entwicklung und der Flächennutzungsplanung.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird insgesamt als eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichnet, diese Darstellung ist kongruent mit der Darstellung der Fläche als GE im Flächennutzungsplan, damit fügt sich die Planung in die gemeindliche Bauleitplanung ein.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass alle mit der Entwicklung beanspruchten Flächen in diesen Teilbereichen einbezogen wurden.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Der Planungsumgriff umfasst die oben genannten Flurnummern der Gemarkung Schlaifhausen mit insgesamt ca. 1,16 ha.

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der Planzeichnung fest.

### **3.1.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Kreisstraße FO 14 und außerhalb der geschlossenen Ortslage von Schlaifhausen, jedoch innerhalb des Ortsschildes. Im Norden, hinter der Kreisstraße, befinden sich großflächig Hausgärten mit teilweise intensivem Obstbaumbestand. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan für geplante Wohnbebauung ausgewiesen.

An das Planungsgebiet schließt im Osten Gartenland an, und in ca. 85 m Entfernung ein Wohnhaus im Außenbereich, nach Westen hinter dem asphaltierten Weg landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Aussiedlerhof. Im Süden fällt hinter der asphaltierten Gemeindeverbindungsstraße das Gelände leicht ab, es wird landwirtschaftlich genutzt mit intensivem Obstbaumbestand.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes kann durch Anschluss an die Kreisstraße erfolgen, der bestehende Betrieb wird bereits aus der östlichen Ortslage erschlossen.

### **3.1.2 Siedlungsstruktur / Orts- und Landschaftsbild**

#### **Siedlungs-, Gelände- und Freiflächenstruktur**

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es bildet eine eigenständige Baueinheit im Landschaftsraum, eine entsprechende landschaftliche Einbindung zum umgebenden Straßen- und Landschaftsraum ist deshalb erforderlich.

Das Gelände ist weitgehend eben mit leichtem Gefälle nach Nordosten. Das Oberflächenwasser entwässert derzeit in den Graben entlang der Kreisstraße. An der Südseite, südlich der asphaltierten Gemeindeverbindungsstraße befindet sich eine gut gewachsene Baumhecke, am Ostrand des Baugeländes grenzt ein Garten mit gutem Gehölzbestand an.

Das Gelände wird außerhalb der bereits bestehenden Bebauung landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist ohne Gehölzbestand.

Das landschaftliche Erscheinungsbild ist geprägt durch die Struktur des westlich liegenden Aussiedlerhofes, dem Straßenraum und die umgebende Gehölzstruktur.

Im Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Untergrund Verkarstungen vorliegen.

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Grenze außerhalb des Naturparkes „Fränkische Schweiz – Frankenjura“. Die Naturparkgrenze verläuft entlang der Nordseite der Kreisstraße.

### **3.1.3 Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen und Besitzverhältnisse**

#### **Erschließung**

Die Verkehrserschließung des bereits bestehenden Betriebes ist über die Baugenehmigung bestimmt. Sie erfolgt aus der östlichen Ortslage über die Gemeindeverbindungsstraße. Die verkehrstechnische Erschließung der beiden Restgrundstücke erfolgt im Bereich der Ortstafel durch den bereits bestehenden Links- und Rechtsabbieger der nördlich verlaufenden Kreisstraße. Planung und Bauausführung des Linksabbiegers erfolgte in Abstimmung durch den Landkreis Abteilung Tiefbau. Die Kreisstraße wurde gemäß Richtlinie für integrierte Netzgestaltung (RIN) in die Verbindungsfunktionsstufe IV eingestuft. Gemäß Tabelle 7 der Richtlinien für die Anlage von Landstraße (RAL) wurde die Entwurfsklasse EKL 4 gewählt. Entsprechend dieser Entwurfsklasse wurde der Linksabbieger geplant und baulich umgesetzt. Somit wurde der bei der erneuten Auslegung vom Landkreis Forchheim Abteilung Tiefbau geforderter Linksabbieger in das Gewerbegebiet schon realisiert.

Der südlich der Zufahrt in die Gewerbegrundstücke bestehende landwirtschaftliche Weg darf für die gewerbliche Erschließung nicht genutzt werden. In der Planzeichnung sind Zufahrten zum Grundstück ausgeschlossen.

Die erforderlichen Sichtfreihalteflächen für den bereits bestehen Linksabbieger auf der Kreisstraße (Sichtdreiecke nach RAS-L) sind auf Grundlage der vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h (für aus Richtung Osten kommende Fahrzeuge) und auf 70 km/h (für aus Richtung Westen kommende Fahrzeuge) in der Planzeichnung eingetragen. Die Sichtfreihalteflächen für die weiter östlich gelegene Einmündung sind für 50 km/h im Plan dargestellt. Die vorgegebenen technischen Detailausführungen werden eingehalten.

Die notwendigen Schleppkurven für Lastzug sind für beide Einmündungen überprüft worden. Der vorgesehene Ausbaustandard ist ausreichend.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser für die Gebäude erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz, andere Medien durch die zuständigen Betreiber.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist der Hydrant in der Ortslage



im Osten an der Kreisstraße vorhanden (55 m<sup>3</sup>/h). Die Entfernung beträgt max. ca. 220 m. Der Löschwasserbedarf wird aufgrund der kleinen Brandausbreitungsgeschwindigkeit mit 48 m<sup>3</sup>/h angenommen.

Das anfallende Schmutzwasser und Oberflächenwasser wird für die nördliche gelegene Gewerbegebietsfläche über die Errichtung einer neuen Leitung in den vorhandenen Mischwasserkanal nördlich der Kreisstraße entsorgt.

Für die zwei südlichen Gewerbeflächen erfolgt die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine neue Kanalleitung dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Das Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken einem in südlicher Richtung verlaufenden Graben zugeführt.

### **Besitzverhältnisse**

Die Fläche für das Gewerbegebiet ist teilweise in Privatbesitz, teilweise in Gemeindeeigentum.

### **3.2 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes greifen die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen der Kreisstraße KR FO 14 mit einer Breite von 15/30 m. Baumaßnahmen bzw. Nutzungen in diesen Zonen sind nur in Abstimmung mit dem Baulastträger zulässig. Die im Plan eingetragene Baugrenze beinhaltet die Baubeschränkungszone, nicht jedoch die Bauverbotszone.

Aufgrund der Lage ist in diesem Bereich direkt an der Kreisstraße mit einer mittleren Lärmvorbelastung zu rechnen. Nördlich der Kreisstraße ist eine Fläche für Wohnbebauung im FNP ausgewiesen.

Zur Beurteilung und Wertung der Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung einschließlich von zwei Ergänzungen durchgeführt. Hierbei wurden die maßgeblichen Immissionsorte, der flächenbezogene Schalleistungspegel untersucht und der entsprechende Festsetzungsvorschlag gegeben. Ergänzend wurde die Geräuscheinwirkung auf die Betriebswohnungen untersucht, die Anforderungen wurden festgestellt. Die Schutzbedürftigkeit dieser Fläche sowie die unmittelbaren Wohngebäude in der Nachbarschaft sind also durch ein Gutachten überprüft worden, das Ergebnis wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Für die Nachtzeit erfolgte eine entsprechende Wertfestsetzung. Der erforderliche Schutz der Nachbarschaft wie auch der Betriebswohnungen ist somit gewährleistet.

## 4 UMWELTBERICHT

### 4.1 Inhalt, Anlass und Ziele des Bebauungsplans

#### **Anlass, Ziel und gemeindliche Entwicklung**

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung hat die Gemeinde Wiesenthau die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Es sollen vor allem für ortsansässige Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden. Innerhalb der Fläche zulässige Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

### 4.2 Planungsgebiet

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der Planzeichnung fest.

### 4.3 Natürliche Grundlagen

#### **Naturraum**

Das Planungsgebiet liegt direkt am Rande der Grenzen des Naturparkes „Fränkische Schweiz-Frankenjura“.

Das Planungsgebiet gehört zum Vorland der nördlichen Frankenalb (112 A) im Übergang zum Albtrauf (080 B). Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) bildet der Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuleto-sum).

#### **Geologie und Boden**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Frankenjura zu zuordnen. Auf den Lias-schichten (Epsilon und Zeta) lagern die Schichten des Braunen Jura (Dogger) in entsprechender Mächtigkeit. Die Schichten sind weitgehend mit Lößlehm überdeckt. Die Bodenart ist lehmiger bis stark lehmiger Sand. Die Bodengüte wird mit mittlerer Ertragsfähigkeit (40 -59) eingestuft.

#### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2m unter Gelände, durch Baumaßnahmen dürften bei Baumaßnahmen ohne Unterkellerung im Planungsgebiet Grundwasseranschnitte nicht entstehen.

#### **Landschaftsbild**

Von Bedeutung für das Landschaftsbild sind im Geltungsbereich vor allem das

umgebende Geländere relief mit Hecken und großflächige Obstbaumwiesen und der gut eingewachsene Aussiedlerhof.

### **Flora**

Die Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Planungsgebiet können artenschutzrelevante Vegetationstypen ausgeschlossen werden.

### **Fauna**

Entsprechend der Grünlandnutzung hat das Planungsgebiet eine eher geringe Bedeutung als Lebensraum, hier allenfalls für Offenlandbewohner. Von mittlerer bis höherer Bedeutung sind die südlichen Obstbaumwiesen, der Baumbestand an der Südgrenze und die Gehölzstrukturen in den Privatgrundstücken nördlich der Kreisstraße. Im Planungsgebiet selbst können artenschutzrelevante Tierarten ausgeschlossen werden. Bei eventueller Störung vorhandener Arten ist in der Umgebung großflächig Ausweichraum vorhanden.

### **Wechselwirkung**

Die derzeitige Nutzungsstruktur bietet vor allem aufgrund fehlender Versiegelung ein Potential für die Grundwasserneubildung, als Kaltluftentstehungsbereich und über die nördlich der Kreisstrasse in den Gärten befindlichen Gehölze mit den südlichen Hecken und westlichem Gehölzbestand ein Potential im Biotopverbund als Lebensraum für Vögel. Mit der Überbauung des Areals werden diese bestehenden Naturraumpotentiale über die Versiegelung beeinträchtigt.

## **4.4 Art und Maß der Nutzung, Bauweise**

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, die gemäß BauNVO maximal zulässigen Grenzen der GRZ und GFZ werden in allen Teilen des Gewerbegebietes eingehalten bzw. unterschritten. Eine dem Gewerbegebiet entsprechende Bebauungsdichte wird damit jedoch gewährleistet.

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu bebauen

## **4.5 Festsetzungen gem. BayBO, örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung einer harmonischen und den ortsüblichen Charakter bewahrenden baulichen Entwicklung werden vor allem für die Dachfarbe und Fassadengestaltung auf Ebene des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen. Weiterhin erfolgen Festsetzungen für die Einfriedungen sowie die bauliche Gestaltung der Werbeanlagen.

## **4.6 Verkehr, Sonstiges**

Das Planungsgebiet wird über den Ausbau des bestehenden Asphaltweges auf 5 m Breite an die Kreisstraße FO 14 mit erweiterter Schleppkurve angeschlossen. In der Kreisstraße wurde der vom Landratsamt geforderte Linksabbieger mit Aufstellbereich schon umgesetzt. Zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten, zwingend ge-

mäß Baugenehmigung für den bereits bestehenden Betrieb, bestehen über die südliche Gemeindeverbindungsstraße, dessen Zufahrt von der Kreisstraße in der Ortslage bereits umfangreich ausgebaut wurde.

Der weitere Verlauf des westlichen landwirtschaftlichen Weges, südlich der Einfahrt in die Gewerbegrundstücke, ist nicht für die gewerbliche Erschließung zugelassen. Eine Zufahrt vom landwirtschaftlichen Weg ist ausgeschlossen.

Anlagen, Kulturgüter oder Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz sind nicht bekannt.

Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen bestehen nicht. Weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind betroffen.

Schutzgebiete nach Art. 7- 12 BayNatSchG oder Natura 2000 Gebiete sind im Geltungsbereich oder dessen näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, diese ist im Anhang beigefügt ist.

#### 4.7 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile in Tabellenform

Schutzgut	Situation zur Zeit der Planerstellung	Bewertung
<b>Mensch</b> Erholungsraum  Immissionen	Das Planungsgebiet hat nur begrenztes Potential für die Naherholung der Ortsansässigen, die südlich und westlich angrenzenden Asphaltwege führen in die freie Landschaft  Mittlere Lärmvorbelastung durch Kreisstrasse KR FO 14, ev. Aussiedlerhof	begrenzte, geringe Erholungsfunktion, da Überlappung mit der Verkehrsfunktion  Mittlere Immissionsvorbelastung
<b>Pflanzen und Tiere</b> Lebensraum (Biotop)  Biotopvernetzung	Grünlandnutzung mit eher geringer Bedeutung als Lebensraum, hier v.a. für Offenlandbewohner  mittlere bis höherer Bedeutung für südliche Heckenstrukturen und Obstbaumwiesen  Hecken und Obstbaumwiesen	Geringe (Grünland) bis höhere (Hecken, Obstbäume) Biotopfunktion  geringer Biotopverbund
<b>Boden</b> /Filter /Biotop- /Nutzungsfunktion	Böden aus Lehm haben für die Versickerung nur eine begrenzte Leistungsfähigkeit im Vergleich zu Sandböden, die Filterleistung für Schadstoffe ist aber besser	relativ gute Funktion bez. einer Filterleistung des Bodens,
<b>Wasser</b> Grundwasser, Nutzungsfunktion, ökologische Funktion	da die Böden unversiegelt sind, relativ gute Funktion für den Wasserhaushalt vorhanden	relativ gute Grundwasserfunktion, s.a. Boden
<b>Klima/Luft</b>	Wiesenfläche lokalklimatisch mit Kaltluftproduktion, Nebelbildung, Emittenten aus den umgebenden Verkehrsflächen	Kleinräumige Funktion, jedoch Unterbrechung des Kaltluftabflusses, Emittentenerhöhung
<b>Landschafts- und Siedlungsbild</b>	Das Landschaftsbild wird durch die angrenzenden Vegetationseinheiten und den Verkehrsraum bestimmt, ein Siedlungsbild ist nicht vorhanden	Neues Landschaftsbild, Neue Siedlungsstruktur, jedoch mit geringem Störfaktor bei entsprechender Einbindung

#### Zusammenfassende Bewertung

Das Planungsgebiet zeigt in Bezug auf Lärm zu beachtende Vorbelastungen und besitzt aufgrund des jetzigen Nutzungszustandes eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation, Tiere und Klima. Höher zu bewerten ist die Beeinträchtigung der Einwirkung auf das vorhandene Landschaftsbild mit neu-

er Siedlungsstruktur außerhalb der geschlossenen Ortslage. Erholungsnutzung wird durch geplante Baumaßnahme geringfügig beeinflusst.

#### 4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
<b>Mensch</b> Erholungsraum	Funktion als Erholungsraum /Wohnumfeld	nein, Freiraumfunktion kann durch bedarfsgerechte Eingrünung gewinnen
Immissionschutz/Lärmschutz	Lärmbelastung durch den erhöhten Anliefer-, Nutzer- und Parkverkehr	ja, vom Planungsgebiet gehen zusätzliche Lärmbelastungen aus; der Verkehr ist nicht relevant
<b>Pflanzen und Tiere</b> Lebensraum (Biotop)	Flächen- und Strukturveränderung	ja, Zunahme der Versiegelung und des Störungsgrades, aber Pflanzmaßnahmen in der Fläche sowie im Randbereich können zur Verbesserung von Lebensraum und Biotopverbund beitragen
Biotopvernetzung	Veränderung Verbundstrukturen	nein, neue Vegetationen im und am Rande des Plangebietes bleiben als Verbundfunktion erhalten, Ergänzung durch Baumpflanzungen
<b>Boden</b> Filter-/Biotop-/Nutzungsfunktion	Zunahme der Bodenversiegelung	ja, Abnahme der Bodenfunktion, Minderungsmaßnahmen möglich
<b>Wasser</b> Grundwasser, Nutzungsfunktion und ökologische Funktion	Zunahme der Bodenversiegelung	ja, Abnahme der Grundwasserneubildungsrate, Minderungsmaßnahmen möglich, z.B. Rückhaltung auf dem Grundstück
<b>Luft</b>	Belastungen durch Hausbrand und Verkehr	ja, Zunahme; im Verkehrsbereich dürfte durch die Gewerbebetriebe kein wesentlich größerer Verkehr entstehen, da der Standort sicher geringe Kunden- und Lieferfrequenz haben wird
<b>Klima</b>	Abnahme offener Flächen	ja, Zunahme der Versiegelung, Unterbrechung des Kaltluftabflusses
<b>Landschafts- und Siedlungsbild</b>	Verlust von landw. Flächen	ja, Ersatz durch Siedlungslandschaft

#### Zusammenfassende Bewertung

Durch die geplante Bebauung wird das vorhandene Landschaftsbild verändert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bez. die geplante Bebauung ergeben sich keine Verbesserungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima, da durch die zunehmende Versiegelung durch die Neubauten die Funktionen be-

einträchtigt werden. Bei nicht ausreichender Durchgrünung wird die Funktion Biotopverbund abnehmen und das Landschaftsbild durch die Baukörper beeinträchtigt; hier können aber Minderungsmaßnahmen greifen. Der Biotopverbund und das Landschaftsbild können aufgewertet werden, wenn entsprechende Eingrünung zum Straßenraum hin erfolgt.

## **4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.9.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Mit der Maßgabe einen Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem FNP aufzustellen, wurden bereits erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Weiterhin werden umwelterhebliche Auswirkungen über Festsetzungen im Bebauungsplan (Zulassungsbeschränkungen, Eingrünungsmaßnahmen) vermieden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen

- Festsetzung der Pflanzung von Großbäumen und der Dachbegrünung
- Landschaftsgerechte Gestaltung der Bauverbotszone (begrünter Wall) und entlang der westlichen und südlichen Baugrenze mittels dreireihiger Strauchpflanzung
- Rückhaltung des Dachflächen-/Oberflächenwassers für die südlichen Gewerbegrundstücke
- Reduzierung der befestigten Erschließung auf das Erfordernis

### **4.9.2 Verringerungs- und Schutzmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollen zur Minderung beitragen:

- Schutzgut Wasser- Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten, sofern dies im Einklang mit der Funktion steht
- Schutzgut Siedlungsbild- gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen, Festsetzung von Pflanzungsgeboten

### **4.9.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst ca. 1,16 ha. Enthalten sind darin auch die bereits versiegelten Flächen für die Anbindung an die Kreisstraße und Wirtschaftswege und die bestehende Fläche der Schreinerei.

Für das Grundstück der bereits bestehenden Schreinerei wurde die Ausgleichsmaßnahme bereits durchgeführt, der Anteil an der Planungsfläche beträgt ca. 2.090 m<sup>2</sup>.

**Damit ergibt sich folgende Berechnung:**

Gesamtfläche des Planungsgebietes:	11.649 m <sup>2</sup>
Abzüglich bestehende Verkehrsfläche:	1.570 m <sup>2</sup>
Abzüglich bestehende Schreinerei:	<u>2.090 m<sup>2</sup></u>
Gesamtsumme:	7.989 m <sup>2</sup>

Die Fläche für die Ausgleichsermittlung beträgt somit aufgerundet ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzt, der ökologische und landschaftliche Wert ist gering.

Die geplanten zulässigen Grundflächenzahlen liegen über dem Wert von 0,35.

Diese Gegebenheiten werden bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Leitfaden - zugrunde gelegt.

Das vereinfachte Verfahren scheidet aus, es wird das Regelverfahren durchgeführt.

Analog Leitfaden gelten aufgrund der Gegebenheiten folgende Werte:

Kategorie I: Gebiete mit geringer Bedeutung (Ackerflächen, intensive Grünlandnutzung)

Eingriffsschwere: Typ A I (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35)

Aus der Einstufung ergibt sich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen:

Kompensationsfaktor: 0,3

**Ausgleichsbedarf: 8.000 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2.400 m<sup>2</sup>**

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf Flurnummer 149, Gemarkung Schlaifhausen, Gesamtfläche 2.988 m<sup>2</sup>, durch ökologische Aufwertung. In Absprache mit der UNB des Landratsamtes ist die Fläche gut geeignet, geplant ist die Neuanlage einer Extensivwiese mit Obstbaumbepflanzung mit alten Sorten. Das Pflanzraster soll je nach Art ca. 10 x 10 m betragen. Die Fläche sollte nur ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden, wobei der erste Schnitt frühesten Ende Juni erfolgen sollte. Die Mahd der Ausgleichsfläche hat mit anschließender Abfuhr des Mahdguts zu erfolgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Chemischer Pflanzenschutz und Düngung sind auf der Fläche nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche ist schon im Eigentum der Gemeinde Wiesenthau.



Die exakte Anlage der Durchführung und die Festlegung der Pflege erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

#### **4.10 Übersichten der Planungsalternativen und Prognose bei Nichtdurchführung**

Die Baufläche folgt den Zielen und Darstellungen des FNP, Standortalternativen sind daher nicht zu suchen. Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die Eingriffe in die Naturraumpotentiale.

#### **4.11 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung sind lokale Funktionsminderungen als Ergebnis der Umsetzung des bereits auf Ebene des FNPs abgewogenen Zieles „Gewerbegebiet“ vorgestellt worden, aber keine planungsbedingten erheblichen Auswirkungen. Diese Annahme hinsichtlich Grünmaßnahme und Versiegelung soll im Zuge der Baugenehmigung schon im Vorfeld beachtet werden.

#### **Zusammenfassung**

Das Planungsziel „Gewerbegebietsfläche“ wurde bereits auf Ebene des FNP abgehandelt. Eine weitere Grundsatzdiskussion entfällt somit.

## **5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Gewerbegebietsfläche sowie die für die Erschließung, Ver- und Entsorgung erforderlichen Flächen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet eGE gemäß § 8 BauN-VO festgesetzt.

Dies entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. In den textlichen Festsetzungen werden zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung und dem gewünschten Entwicklungsziel Nutzungen ausgeschlossen oder Ausnahmen zugelassen.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen, eine nicht zulässige Beeinträchtigung der Nachbarschaft entsteht nicht.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen, Geschosse, Bauweise**

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu bebauen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der zulässigen Werte.

Aufgrund der Einwendungen von Bund Naturschutz und Unterer Naturschutzbehörde werden zusätzlich zu den bereits bestehenden Festsetzungen, zu der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung, eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe mit 10 m und der Bezugspunkt festgesetzt. Dies gewährleistet ein dem Gesamtgebiet verträgliche Höhenabwicklung und beschränkt die visuellen Beeinträchtigungen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf drei Vollgeschosse beschränkt, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt bzw. die entsprechenden Grundflächenzahlen (GRZ) und die zulässige Geschossfläche. Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Im Bereich der Baubeschränkungszone, die innerhalb der festgelegten Baugrenze liegt, sind alle Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### **5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Standplätze für Abfallbehälter**

Die Art der erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und eventuell von Garagen ist noch nicht absehbar, ebenso für Abfallanlagen. Im Rahmen der Bauplanung ist deshalb besonderes Augenmerk auf die Einpassung dieser Anlagen in das Gesamtkonzept zu legen.

### **5.6 Flächen für den Gemeinbedarf / Ver- und Entsorgung**

Flächen für Gemeinbedarf entstehen nicht. Die Entsorgung mit Schmutzwasser erfolgt durch Neubau eines Kanals mit Anschluss an den Kanal an der Kreisstraße. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz, andere Medien durch die jeweiligen Betreiber.

### **5.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der neuen Grundstücke von der Kreisstraße her erfolgt durch Ausbau des vorhandenen Asphaltweges an der Westseite mit Verbreiterung der im Plan dargestellten Abbiegeradien. Eine weitere Zufahrt erfolgt über die südliche Gemeindeverbindungsstraße für den bereits bestehenden Betrieb. Die Einmündung in die Kreisstraße wurde bereits ausgebaut, um ein erforderliches Abbiegen von Lastfahrzeugen aus Richtung Wiesenthau kommend zu gewährleisten. Die Fläche wurde deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Verhinderung des nicht gewollten Durchgangverkehrs zwischen der neu ausgebauten Gewerbezufahrt und der südlichen Gemeindeverbindungsstraße (Fl.Nr. 388/2) wird die Durchfahrt/ Weiterfahrt über den bestehenden, landwirtschaftlichen Weg für KFZ aller Art außer dem landwirtschaftlichen Verkehr verboten. Ein- und Ausfahrtsverbot wird festgesetzt.

### **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Geh- und Fahrrechte dieser Art sind im für Gewerbenutzung geplanten Gebiet nicht vorhanden.

Leitungsrechte zum Beispiel für die Entsorgung des Schmutzwassers sind für den schon bestehenden Gewerbetreibenden notwendig. Das Flurstück Fl.Nr. 409 wird mit einem Leitungsrecht belastet, damit zum Beispiel das Schmutzwasser des Flurstücks Fl. Nr. 409/1 in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

### **5.9 Grünflächen**

Alle nicht überbauten, bzw. nicht befestigten Flächen sind als private Grünflächen anzulegen. Durch eine Randpflanzung zu den Strassen hin soll eine gute Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erfolgen und eine Leitlinie entlang der Strassen entstehen. Zur Kreisstraße FO 14 hin soll ein mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Wall auf der privaten Fläche als Blendschutzeinrichtung für die Verkehrsteilnehmer entstehen. Für offene Stellflächen ist eine ausreichende Überstellung mit Großbäumen vorgesehen, auch um den Freiraum zu untergliedern.

### **5.10 Sonstige Festsetzungen**

Weitere über den in den textlichen Festsetzungen genannten Immissionsschutzbezogenen Festsetzungen werden aufgrund der Vorbelastung und der Umgebung als nicht notwendig angesehen.

Die Bauanträge sind zur Prüfung der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigungsfreistellung wird nach Art. 58 (1) Bayerische Bauordnung ausgeschlossen.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden bezüglich der Eingriffsregelung im Entwurf festgesetzt. Für die privaten Grünflächen wird ein Pflanzgebot festgelegt. Zur Sicherung einer qualifizierten Gestaltung werden Freiflächengestaltungspläne verlangt.

### **5.11 Baugestalterische Festsetzungen**

#### **Gebäude, Wände und Dächer**

Zur landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude werden für die zulässige

Dachgestaltung und die erforderliche Wandbegrünung Festsetzungen getroffen. Die Dachform bleibt im Rahmen der Festsetzungen freigestellt, um nicht gewollte Härten bei der Gebäudefunktion zu vermeiden.

Die Farbe der Dacheindeckung wird nicht explizit festgesetzt. Die Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik ist erwünscht. Diese Anlagen sind auf dem Dach, und auch auf den Garagendächern und den Nebenanlagen zulässig.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen sollen gewährleisten, dass zum Straßenraum und zur Landschaft hin keine hohen optischen Schranken entstehen.

### **5.12 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

Hinweise auf Denkmale und altlastenverdächtige Flächen oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht. Flächen der Biotopkartierung sind nicht gelistet.

## **6 FLÄCHENANGABEN**

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der Flächen im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich wurde in diesem Umfang festgelegt, damit der während des Verfahrens hergestellte Linksabbieger für den Abbiegeverkehr berücksichtigt ist.

			davon Bestand
Gewerbliche Baufläche	8.768 m <sup>2</sup>	75,27 %	2.089 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.796 m <sup>2</sup>	15,42 %	1.570 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	1.085 m <sup>2</sup>	9,31 %	
<b>Gesamtfläche des Planungsgebietes</b>	<b>11.649 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>3.659 m<sup>2</sup></b>

Für eine Teilfläche aus dem Gewerbegebiet (2.089 m<sup>2</sup>) wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.

## **7 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### **7.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch das Landratsamt erfolgte der Hinweis auf potentielle Beeinträchtigung bestehender Gebäude und geplanter Baugebiete durch Lärm. Der zu erwartende flächenbezogene Schalleistungspegel wurde berechnet, unzulässige Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Die Lage und Gestaltung der Ausgleichsfläche ist darzustellen. Dies wird im Entwurf festgelegt.

Aufgrund der Empfehlung des WWA Kronach wird eine Versickerung/Rückhaltung des Oberflächenwassers für die südlichen Gewerbegebiete durchgeführt.

### **7.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Ergänzung nach Vorlage im Vorentwurfsverfahren)**

Die Forderung nach einem Linksabbieger auf der Kreisstraße in das Gewerbegebiet ist mittlerweile in Abstimmung mit dem Landkreis Abteilung Tiefbau baulich umgesetzt. Die Forderungen des Tiefbauamtes sind somit berücksichtigt und eingehalten.

Auf den Grundstücken sind die erforderlichen Parkplätze nachzuweisen, die landwirtschaftlich genutzten Wege sind freizuhalten.

Vorhandene Versorgungsleitungen müssen berücksichtigt werden.

Die Löschwasserversorgung ist nachzuweisen und sicher zustellen.

Von den Bürgern sind insbesondere Bedenken zur geplanten Erschließung des Gewerbegebietes und dem geschätzten Verkehrsaufkommen eingegangen.

### **7.3 Zusammenfassung (Ergänzung nach Vorlage im Entwurfsverfahren)**

Folgende Behörden und TÖB haben abzuwägende Stellungnahmen abgegeben:

#### Bund Naturschutz:

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der schon bestehende Betrieb nicht in die Ausgleichsberechnungen einbezogen wird. Der Zimmereibetrieb ist ca vor 1 Jahr entstanden, liegt im Geltungsbereich und unterliegt somit auch der gesetzlichen Eingriffsregelung, auch wenn er nach dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde schon zulässig war. Es muss also auch die Fläche, die dieser Betrieb versiegelt in die Eingriffsbilanz aufgenommen werden. Um Überprüfung wird gebeten. (Anmerkung: Ausgleichszahlung ist im Rahmen der Baugenehmigung erfolgt)

Das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse von II + D ist für die Lage in der sensiblen Landschaft überdimensioniert, es würden Gebäudehöhen bis zu 10 m zulässig. Hier muss auf eine Maßgabe von maximal I+D oder ge-

ringer reduziert werden, um den hohen Wert des Schutzgutes Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen

Das Planungsgebiet ist aus Gründen zum Schutz des Landschaftsbildes nicht ausreichend eingegrünt, besonders aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen. Es wird empfohlen, entlang der Kr Fo 14 eine breitere Eingrünung festzusetzen. Für die Gehölzpflanzungen sollen auch Hochstamm-Obstbäume zulässig sein.

Es fehlt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gemäß § 44, BNatSchG (saP) für das Plangebiet. Diese wurde nachträglich erstellt und ist im Anhang, Punkt 9, beigelegt.

Weitere Anmerkungen werden zum Straßenbegleitgrün, zu den Versickerungsmulden und zur Erschließung der Ausgleichsfläche vorgebracht.

In der Abwägung wurde eine Höhenbeschränkung auf 10 m festgesetzt, die Randeingrünung wird auf drei Pflanzreihen erweitert.

#### Landespolizeiinspektion:

Hinsichtlich des Umstandes, dass derzeit eine Linksabbiegerspur nicht erforderlich ist, weisen wir darauf hin, dass die zukünftige Verkehrsbelastung an diesem Knoten abgewartet werden soll. Sollte sich in einer Erprobungsphase ( 5 Jahre) eine unzureichende Verkehrsentwicklung oder ein Unfallhäufungspunkt/ -linie ergeben, so sind die Kosten der erforderlichen Maßnahmen, die durch die Unfallkommission festgelegt werden, vom Antragsteller / Gemeinde zu tragen.

Der Einwand durch die Schaffung eines Aufstellbereiches für Linksabbieger ist mittlerweile schon berücksichtigt.

#### Landratsamt FB 52 Tiefbau:

Eine Beurteilung über die verkehrssichere Führung von linksabbiegenden Fahrzeugen kann nur auf Grund der uns aktuell vorliegende Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 getroffen werden.

Diese sind:

DTV 2010: 4.473 Fahrzeuge/Tag

MSV 2010: 554 Fahrzeuge/Stunde (Verkehrsstärke)

Ihre an lediglich zwei Tagen durchgeführte Verkehrszählung kann kein repräsentatives Ergebnis vorweisen und wird somit zur Bemessung der Linksabbiegerform nicht herangezogen.

Nach RAS-K-1, Tabelle 8, Straßenkategorie A III (zwischengemeindliche Verbindung) ergibt sich auf Grund der vom Landratsamt vorliegenden Zahlen die Linksabbiegerform 3 (Aufstellbereich).

Der vom Landkreis Forchheim Abteilung Tiefbau geforderte Linksabbieger in das

Gewerbegebiet ist schon realisiert. Die Planung und die Bauausführung des Linksabbiegers erfolgte in Abstimmung mit dem Landkreis Forchheim Abteilung Tiefbau.

#### Untere Naturschutzbehörde:

- a) Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, zumindest aber eine entsprechende Relevanzprüfung, ist nachzureichen.
- b) Die Eingrünung ist deutlich zu intensivieren, insbesondere die einreihigen Strauchpflanzungen entlang der Kreisstraße und an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist durch eine dreireihige, mindestens fünf Meter breite Heckenpflanzung mit einigen „Überhältern“ zu ersetzen. Bei den Überhältern sollte auf Obstbaumhochstämme abgestellt werden, da diese ein typisches Landschaftselement sind. Die vorgesehenen Versickerungsgräben sind naturnaher anzulegen. Dazu sind sie mit wechselnden Böschungsnegungen und leicht gewundenem Lauf sowie Aufweitungen anzulegen.
- c) Das Maß der baulichen Nutzung ist hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse auf + D zu reduzieren.

Die Relevanzprüfung ist erstellt (siehe Anhang, Punkt 9), die Eingrünung intensiviert, die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10 m begrenzt.

Die Relevanzprüfung ist fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von Bürger sind zwei Stellungnahmen mit vorwiegend privater Intension zum Vorhaben eingegangen. Die Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat, soweit relevant, abgewogen.

#### **7.4 Auswahl der Planungsalternative**

Das Planungsziel „Baufläche“ wurde bereits auf Ebene des FNP abgehandelt. Eine weitere Grundsatzdiskussion entfällt somit.

## **8 HINWEISE**

### Denkmalschutz

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich dem Bayer. LfD, Außenstelle Nürnberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Forchheim zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sollen alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden

### Bepflanzung in öffentlichen Bereichen

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, insbesondere auf Kinderspielplätzen, darf nicht mit giftigen Pflanzen „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nuklearer Sicherheit.

### Mutterboden

Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

### Kabelverlegung

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 1998 insgesamt 2,50 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden muss oder entsprechende Vorkehrungen wie Kabelverrohrungen zu treffen sind.

Verteilerschränke können mangels öffentlichen Grundes auch auf Privatgrund errichtet werden.

### Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

### Energiesparverordnung

Die zurzeit gültige Energiesparverordnung ist als Mindeststandard einzuhalten; ein Wärmebedarfsausweis ist zu erstellen.



### Entwässerung für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser

Das anfallende gering belastete Dachflächenwasser/Oberflächenwasser der südlichen Gewerbetreibenden soll einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden und dann gedrosselt in dem nach Süden entwässernden Graben zugeleitet werden. Die im Planungsgebiet nördlichen Gewerbetreibenden führen ihr Oberflächenwasser in den vorgesehenen Mischwasserkanal ab.

### Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

## **9 ANHANG**

### **1. saP Relevanzprüfung**

## **Relevanzprüfung der Artenschutzrechtlichen Belange**

### **(Unterlage zur Prüfung des speziellen Artenschutzes – saP)**

## **Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Dorfäcker“, Schlaifhausen**

### **1. Aufgabenstellung**

In der Gemeinde Wiesenthau wird der o.g. Bebauungsplan aufgestellt.

Durch die entstehenden Baumaßnahmen erfolgen Eingriffe in das vorhandene Natur- und Landschaftsgefüge. Lebensraum und Habitate geschützter Tier- und Pflanzenarten können durch diese Eingriffe beeinträchtigt bzw. zerstört werden.

Um die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutzrecht einzuhalten und zu klären, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) erfüllt sind, wird in dieser Relevanzprüfung die Betroffenheit der streng geschützten Arten geprüft.

### **2. Bestandssituation**

Der Untersuchungsraum UR (Geltungsbereich Bebauungsplan mit Umgebungsbereich) befindet sich in der naturräumlichen Einheit des Vorlandes der nördlichen Frankenalb (112 A). Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Grenze des Naturparkes „Fränkische Schweiz- Veldensteiner Forst“. Amtliche Biotope sind im Auswirkungsgebiet des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Eine Gewerbeeinheit (Zimmerei) befindet sich bereits auf der Planfläche, westlich der Planfläche befindet sich ein Aussiedlerhof. Nördlich des Baugebietes verläuft die Kreisstraße FO 14 mit Entwässerungsgraben mit Grasbewuchs. Eine nicht unerhebliche Vorbelastung für das Gebiet ist somit gegeben.

Die noch nicht bebaute Fläche des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Von der Planung sind weder europarechtlich geschützte Gebiete, noch Schutzgebiete nach § 23 bis § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) betroffen.

### **3. Wirkfaktoren**

Aus Sicht des Artenschutzes sind nachfolgend genannte wesentliche projektspezifische Wirkungen und Konfliktschwerpunkte relevant:

## **Baubedingte Wirkungen**

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme, Stoffeinträge/Störungen

Für Arbeitsstreifen, Lagerflächen und die Baustelleneinrichtung werden temporär Flächen in Anspruch genommen. Dabei ist von einem Oberbodenabtrag und mit dem Befahren von Baustellenfahrzeugen (Verdichtung) zu rechnen. Direkt betroffen sind voraussichtlich nur die geplanten Straßenflächen und Teilflächen in den Grundstücken. Sensible Bereiche werden davon nicht beansprucht. Störungen durch den Baubetrieb (Lärm, Stäube, Stoffeinträge) sind bei Umsetzung der nachfolgenden Schutzmaßnahmen aufgrund der Vorbelastung als unrelevant einzustufen.

## **Anlagebedingte Wirkungen**

Flächeninanspruchnahme

Durch die Fahrbahnverbreiterung kommt es zur Versiegelung und Überbauung von Saumstrukturen der Straßenböschung und Straßenrandstreifen. Betroffen sind hier durchwegs vorbelastete Bereiche, die aus artenschutzrechtlicher Sicht eine untergeordnete Rolle spielen.

Die vorhabensbedingte Ansiedlung von Gebäuden und den dazu gehörenden Hofflächen bedingen eine Versiegelung der bestehenden Grünlandfläche. Die Beeinträchtigung ist dauerhaft, eine vorgesehene Begrünung und Durchgrünung wirkt sich jedoch positiv aus.

Beeinträchtigungen der Umgebung durch die neuen Anlagen sind nicht zu erwarten.

## **Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingt ist mit keiner wesentlichen Steigerung der Verkehrszahlen zu rechnen. Die betroffenen Flächen unterliegen bereits einer nachbarschaftlichen Vorbelastung. Nach Umsetzung nachfolgend aufgeführter Maßnahmen ist von keinen zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung von und zum Schutz vor Beeinträchtigungen**

### **4.1 Schutzmaßnahme S 1**

Beschränkung der Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit entsprechenden Festsetzungen zur Beschränkung.

### **4.2 Schutzmaßnahme S 2**

Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Randbereiche

### **4.3 Schutzmaßnahme S 3**

Erhaltung der umgebenden Vegetationsstrukturen als bestehende Habitate

## **5. Artenschutzrechtliche Beurteilung**

### **5.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Für den vorhabensbedingt beanspruchten Bereich sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL bekannt und auch nicht zu erwarten.

### **5.2 Säugetierarten des Anhang IV FFH-Richtlinie**

#### **Fledermäuse**

Für den weiteren Umgriff außerhalb des Untersuchungsgebietes ist ein Vorkommen unbestimmter Fledermäuse im Ortsbereich nicht bekannt. Für das UG existieren bisher keine Fledermausnachweise. Der vom Vorhaben unmittelbar betroffene Bereich stellt aufgrund fehlender Altbäume keine geeignete Fortpflanzungs- und Lebensstätte dar. Insbesondere die Eignung als Winterquartier ist nicht gegeben.

#### **Sonstige Säugetiere**

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetiere ist im Bereich des Vorhabens nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Eine eingehendere Betrachtung ist daher erlässlich.

### **5.3 Kriechtierarten des Anhang IV FFH-Richtlinie**

Für das UG liegen keine Reptiliennachweise vor. Aufgrund der Standorteigenschaften sind streng geschützte Arten der Kriechtiere auszuschließen.

### **5.4 Lurche**

Die im Rahmen der Amphibienkartierung 2001 erhobenen Daten weisen für das UG keine streng geschützten Arten der Lurche aus. Die Amphibienvorkommen des Landkreises werden im Arten- und Biotopschutzprogramm als vollständig bekannt eingeschätzt. Vorhabensbedingte Eingriffe sind daher nicht festzustellen, so dass Schädigungen von Lebensräumen, Störungen von Arten oder die Erhöhung des Kollisionsrisikos auszuschließen sind.

### **5.5 Fische, Libellen, Käfer, Schnecken, Muscheln, Tag- und Nachtfalter des Anhang IV FFH-Richtlinie**

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig bzw. finden im Bereich des geplanten Bauvorhabens keinen geeigneten Lebensraum und sind daher nicht weiter zu betrachten.

## **5.6 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Für den Planungsraum ist in der Artenschutzkartierung Bayerns kein Vogellebensraum ausgewiesen.

Brutstätten im Untersuchungsgebiet sind nicht vorhanden.

Im Straßennahbereich im vorhabensbedingten Wirkungsbereich, ist aufgrund der bestehenden Straße nur mit Vogelarten zu rechnen, die gegenüber den Wirkungen des Verkehrs unempfindlich reagieren.

Die ökologische Funktionalität des Lebensraumes bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Bei der Betrachtung des Störungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind keine zusätzlichen bau- und betriebsbedingte Belastungen festzustellen.

Ebenso ist im Sinne des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch das Vorhaben keine Gefahr festzustellen.

## **5.7 Weitere streng geschützte Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen**

Arten, die nur nach nationalem Recht den Status von streng geschützten Arten besitzen, sind mit der Neufassung des BNatSchG vom 01.03.2010 faktisch nicht mehr zu berücksichtigen. Der § 19 Abs. 3 Satz 2 des BNatSchG alte Fassung wurde in der aktuellen Fassung aufgehoben. Dafür werden im § 44 Abs. 5 BNatSchG (aktuelle Fassung) mit Bezug auf § 54 Abs. 1 Nr. 2 die Verantwortungsarten genannt, die die national streng geschützten Arten ersetzen. Dies geschieht aber erst mit Einführung einer entsprechenden Rechtsverordnung, in der diese Verantwortungsarten aufgelistet werden. Bis zur Einführung dieser Rechtsverordnung „existieren“ daher noch keine zu berücksichtigenden streng geschützten Arten nach nationalem Recht.

## **6. Schlussfolgerung**

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Geltungsbereich der Planung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Aufgestellt: Nürnberg, 14.11.2012

i.A. Josef Schleifer, Landschaftsarchitekt

## 2. Schallgutachten, separates Dokument

Satzungsbeschluss: 04.09.2019

Wiesenthau, den 04.09.2019

.....  
Bernd Drummer,  
Erster Bürgermeister

Bamberg, 09.04.2019



**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich