
Markt Emskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan Nr. 39

„Recyclingzentrum Mausdorf“



Begründung vom

20.01.2023



Bearbeitung:

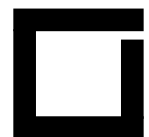
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Emskirchen, Lkr. Neustadt a.d.Aisch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Recyclingzentrum Mausdorf“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSBE SCHREIBUNG	1
2. LAGE DES PLANUNGS GEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
3. ALTERNATIVENPRÜFUNG	5
4. BESTANDSAUFNAHME	12
4.1 Städtebauliche Grundlagen	12
4.2 Natur und Landschaft	12
5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
6. ERSCHLIEßUNG	15
6.1 Verkehrliche Erschließung	15
6.2 Ver- und Entsorgung	15
7. IMMISSIONSSCHUTZ	16
8. DENKMALSCHUTZ	17
9. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	17
9.1 Gestaltungsmaßnahmen	17
9.2 Eingriffsermittlung	19
9.3 Ausgleichsflächen	21
9.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen	23

B	UMWELTBERICHT	24
1.	EINLEITUNG	24
1.1	Anlass und Aufgabe	24
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	24
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	24
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	25
2.1	Untersuchungsraum	25
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	25
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	27
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	27
4.1	Mensch	27
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	29
4.3	Boden	30
4.4	Wasser	31
4.5	Klima/Luft	32
4.6	Landschaft	32
4.7	Fläche	33
4.8	Kultur- und Sachgüter	33
4.9	Wechselwirkungen	33
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	34
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	34
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	34
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	37
9.	MONITORING	37
10.	ZUSAMMENFASSUNG	37

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung

Die Fuhrunternehmen Spitzer GmbH, Mausdorf 29, 91448 Emskirchen, hat als Vorhabensträgerin die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Errichtung eines Recyclingzentrums beantragt.

Ziel der Planung ist die Festigung des Betriebsstandortes in Mausdorf. Derzeit befinden sich die Gebäude über einen Radius von rund 500 m im Dorf verteilt, was die Betriebsprozesse merklich verlangsamt. Ein zentraler Standort wird für sie unerlässlich, um langfristig gut zu wirtschaften. Des Weiteren wird die Verkehrsbelastung im Ort deutlich reduziert, da das Plangebiet direkt an der neu errichteten, für den Schwerverkehr ausgelegten Gemeindestraße Mausdorf - Grieshof mit Anbindung an die Kreisstraße NEA 20 liegt.

Die Spitzer GmbH ist im Besitz der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Das in voraussichtlich vier Bauabschnitten geplante Vorhaben sieht auf zwei Plateauebenen insbesondere die Errichtung einer Werkstatthalle mit Büros, einer Lagerhalle, von überdachten Schüttgutboxen für Abfälle und Produkte, einer Reifenwaschanlage, von Stellplätzen für Maschinen, semimobile und mobile Anlagen, einer Ausstellungsfläche sowie von Lagerflächen für Erdaushub und andere Bauprodukte einschließlich der hier erforderlichen Lkw- und Mitarbeiterstellplätze vor. Die Hof-, Lager- und Stellflächen werden je nach Funktion asphaltiert, geschottert oder erdbaulich verdichtet.

Der Betrieb ist mit wenigen lärmextensiven Ausnahmen (nur Heizung und zwei anführende Mitarbeiter-Pkw) nur während der Tagzeit vorgesehen.

Eine ausführliche Vorhabensbeschreibung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Beilage 1).

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel des Marktes Emskirchen, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Derzeit pendeln zahlreiche Arbeitnehmer täglich in den Großraum Nürnberg bzw. nach Herzogenaurach. Das geplante Sondergebiet kann die städtebaulichen Ziele des Marktes Emskirchen wirksam unterstützen und das Pendleraufkommen verringern.

Der Marktrat von Emskirchen hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Sondergebietes Recyclingzentrum einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt westlich des Ortes Mausdorf im Markt Emskirchen. Es hat eine Fläche von ca. 4,18 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 272, 1155 (geplanten Betriebsgelände) sowie 1006/2 (bestehende/gleichzeitig geplante Zufahrt), jeweils Gemarkung Mausdorf.

Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes grenzt eine Reitanlage an.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Flurkarte stellt die vorläufige Besitzeinweisung des Flurbereinigungsverfahrens „Mausdorf-Pirkach“ dar.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan – Aufteilung der Bauabschnitte, den Schnitten 1-4 und der Vorhabensbeschreibung von Team Schwarzott Ingenieurgesellschaft mbH, Cadolzburg in der Fassung vom Mai 2021, geändert 24.03.2022, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zwischen Marktgemeinde und Vorhabenträger wird zudem gemäß § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

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

Landesentwicklungsprogramm und Regionalplanung

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung sind einschlägig:

LEP Bayern - 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP Bayern - 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren-der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

RP8 - 3.1.4 Siedlungswesen

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (...) auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

RP8 - 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

RP8 - 7.1.3.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

RP8 - 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsreich

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Bewertung:

Geeignete Potentiale der Innenentwicklung, die nach Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzen wären, stehen aufgrund der Standortanforderungen (Recyclingzentrum & Baustoffrecycling mit entspr. Immissionen) stehen im Gemeindegebiet und insbesondere im Ortsteil Mausdorf nicht zu Verfügung.

Der Standort kann aufgrund des nordöstlichen Anschlusses an einen bestehenden Gewerbebetrieb (zusätzlich Bebauungsplan Nr. 39a aktuell in Aufstellung) noch als angebunden i.S.d. Ziels 3.3 LEP Bayern angesehen werden, obwohl das Vorhaben aufgrund seiner Art sogar unter den Ausnahmen des Anbindegebotes gemäß LEP erfasst wäre.

Gleichwohl soll gemäß Grundsatz 3.3 LEP Bayern eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Aufgrund der knappen Anbindung des Vorhabens, dem weiteren Abrücken des Plangebiets vom Siedlungsbereich und im Hinblick auf den im Südosten von Mausdorf gelegenen, weiteren Gewerbebetrieb in nichtangebundener Lage (singulär ca. 250 m vom Ortsrand abgesetzt), ist insgesamt ein aufgelöster Ortsrand im Sinne von 7.1.4.1 RP8 und eine Zersiedelung der Landschaft bzw. eine ungegliederte Siedlungsstruktur gem. 3.3 LEP Bayern im Ortsteil Mausdorf anzunehmen.

Aus diesem Grund wurde eine nachvollziehbare Standortalternativenprüfung ergänzt. Diese kommt zum Ergebnis, dass ähnlich oder besser geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. In einem nachfolgenden Schritt wurde daraufhin die Optimierung der bisherigen Vorentwurfsplanung im Zusammenwirken zwischen Vorhabenträger, Planer und Marktgemeinde umgesetzt (vgl. nachfolgendes Kapitel 3).

Durch die nochmals deutlich verbesserten Eingrünungsmaßnahmen können auch die Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes gewürdigt werden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der überplante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit wenigen Einzelbäumen dargestellt. Im Norden ragt eine Hauptverkehrsstraße in den überplanten Bereich, tatsächlich wurde die Straßenführung vor einigen Jahren neu gestaltet.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

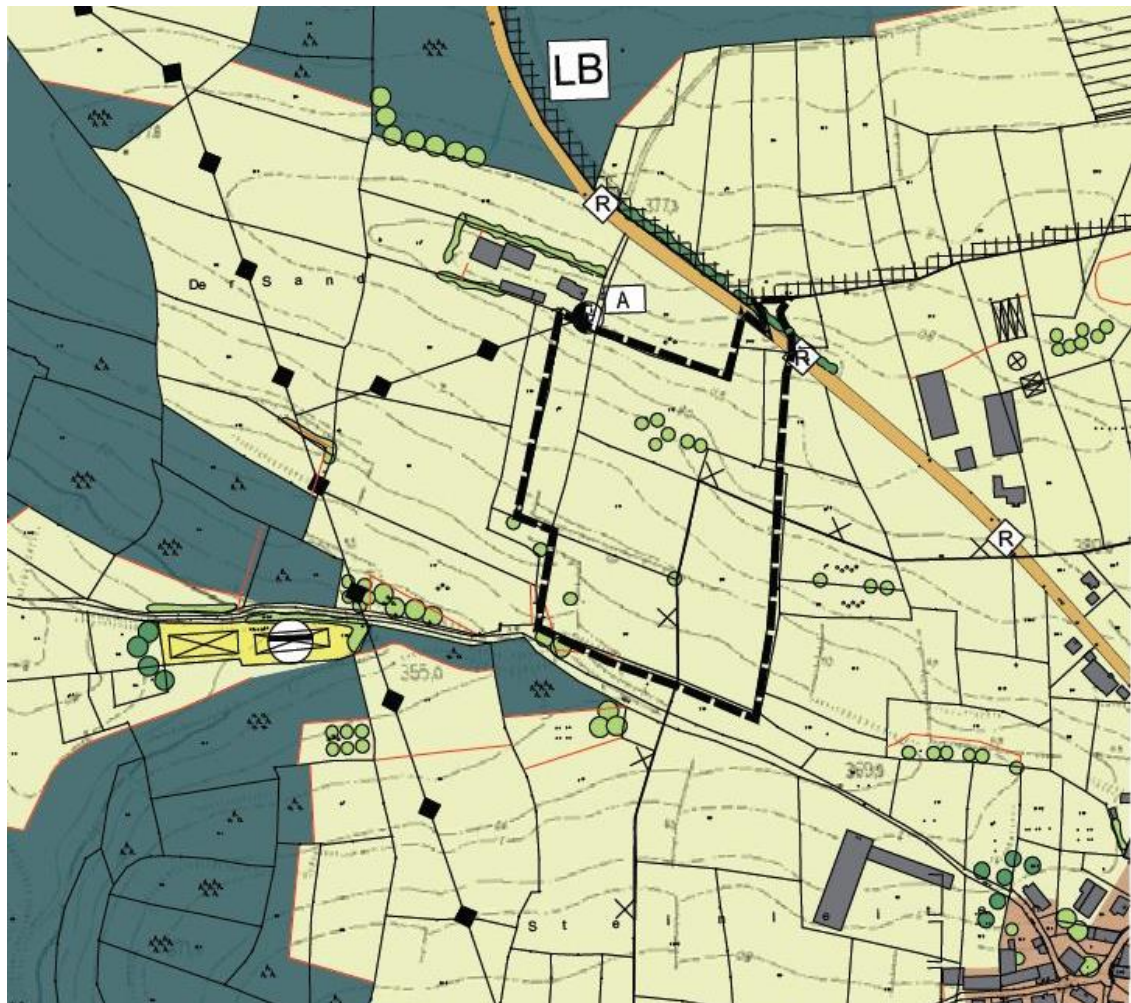


Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan

3. Alternativenprüfung

Geeignete Potentiale der Innenentwicklung, die nach Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzen wären, stehen aufgrund der Standortanforderungen (Recyclingzentrum & Baustoffrecycling mit entspr. Immissionen) im Marktgemeindegebiet nicht zu Verfügung.

Der für das geplante Sondergebiet vorgesehene Standort wird aufgrund des nordöstlichen Anschlusses an einen bestehenden Gewerbebetrieb (zusätzlich Bebauungsplan Nr. 39a aktuell in Aufstellung) noch als angebunden i.S.d. Ziels 3.3 LEP Bayern angesehen. Aufgrund der jedoch knappen Anbindung des Vorhabens, dem weiteren Abrücken des Plangebiets vom Siedlungsbereich und im Hinblick auf den im Südosten von Mausdorf gelegenen, weiteren Gewerbebetrieb in nichtangebundener Lage (singulär ca. 250 m vom Ortsrand abgesetzt), ist nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken, Raumordnungsbehörde, insgesamt ein aufgelöster Ortsrand im Sinne von 7.1.4.1 RP8 und eine Zersiedelung der Landschaft bzw. eine ungegliederte Siedlungsstruktur gem. 3.3 LEP Bayern im Ortsteil Mausdorf anzunehmen.

Aus diesem Grund wurde der Empfehlung der Regierung gefolgt, in einem nächsten Schritt eine Standortalternativenprüfung zu ergänzen. Neben dem aktuell als Plangebiet vorgesehenen Standort, wurden 7 weitere Standorte geprüft (siehe nachfolgende Lagepläne). Die Auswahl setzt sich wie folgt zusammen:

- Standorte, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) als zu prüfende Alternativen angeregt wurden
- Standorte, die sich aufgrund Ihrer Lage angrenzend an bestehende Gewerbegebiete offensichtlich anbieten und daher von der Marktgemeinde zur weiteren Prüfung eingebracht wurden
- Standorte angrenzend an bereits bestehende betriebliche Anlagen des Vorhabenträgers

Folgende Kriterien werden dabei abgeprüft:

- Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen
- Umweltverträglichkeit
- Flächenzuschnitt und Topografie
- Erschließung
- Sonstiges

In das Kriterium der Umweltverträglichkeit ist auch die Vereinbarkeit des Vorhabens hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen mit eingeflossen, dem die Marktgemeinde zum Schutz ihrer Bevölkerung einen besonders hohen Stellenwert beimisst.

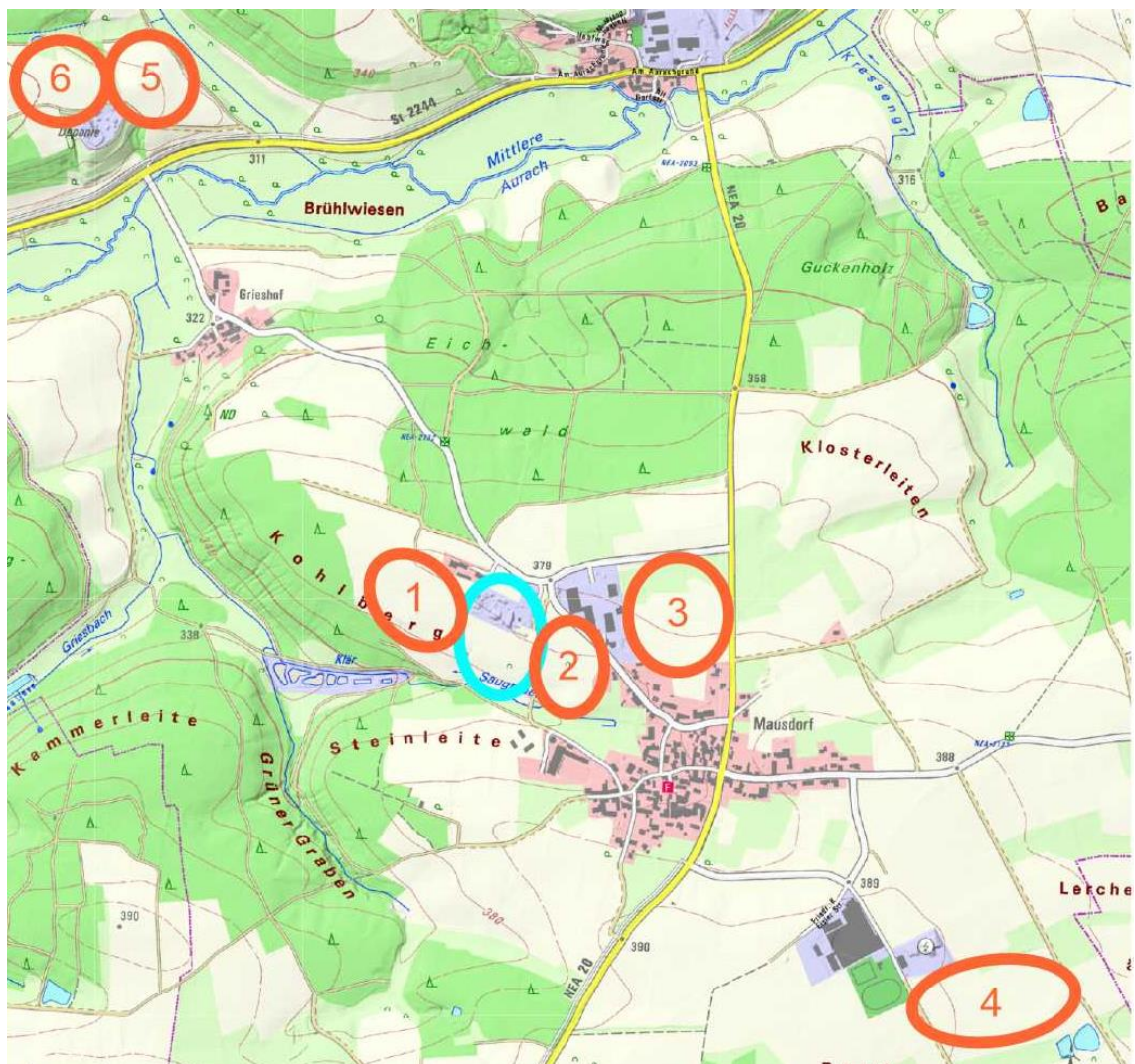


Abb.: Lageplan mit Lage des Plangebietes (hellblauer Kringel) und der geprüften Alternativen 1-6 (orange Kringel)



Abb.: Lageplan mit Lage der geprüften Alternativen 7 (orange Kringle)

Standort des aktuellen Plangebietes	Bewertung
<p>Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP Bayern gerade noch erfüllt, Planung führt dennoch zu Zersiedelung der Landschaft bzw. einer ungegliederter Siedlungsstruktur ➤ führt zu aufgelöstem Ortsrand im Sinne von 7.1.4.1 RP8 ➤ westliche Randlage innerhalb landschaftlichem Vorbehaltsgebiet 	<p>bedingt geeignet</p>
<p>Umweltverträglichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ gesunde Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen können gewährleistet werden ➤ geringes naturschutzfachliches Konfliktpotential ➤ Einbindung in das Landschaftsbild mit umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen möglich 	<p>bedingt-gut geeignet</p>
<p>Flächenzuschnitt und Topografie</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ für das Vorhaben geeigneter Flächenzuschnitt ➤ Hanglage erfordert Terrassierung des Geländes 	<p>bedingt geeignet</p>
<p>Verkehrliche Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Erschließung ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Gemeindestraßen möglich 	<p>gut geeignet</p>
<p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort des Vorhabenträger ➤ randliche Nachbarschaft zum Pferdebetrieb Ernst 	<p>bedingt geeignet</p>
<p>Bewertung</p>	<p>Standort bedingt (bis gut) geeignet</p>

Standort 1		Bewertung
Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP Bayern <u>nicht</u> gegeben, Planung führt zu starker Zersiedelung der Landschaft ➤ Lage teils innerhalb Landschaftsschutzgebiet, teils innerhalb landschaftlichem Vorbehaltsgebiet 	bedingt geeignet
Umweltverträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gesunde Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen können vsl. gewährleistet werden ➤ geringes naturschutzfachliches Konfliktpotential ➤ Einbindung in das Landschaftsbild durch Wald und mit Eingrünungsmaßnahmen möglich 	bedingt-gut geeignet
Flächenzuschnitt und Topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Flächenzuschnitt prinzipiell gut, Eignung wird jedoch durch querende 20 kV-Freileitung eingeschränkt ➤ leichte Hanglage erfordert Terrassierung des Geländes 	bedingt geeignet
Verkehrliche Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erschließung ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Gemeindestraßen möglich 	gut geeignet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vollständige Neu- bzw. Umsiedlung des Betriebes erforderlich ➤ randliche Nachbarschaft zum Pferdebetrieb Ernst 	bedingt geeignet
Bewertung	Standort bedingt (bis gut) geeignet	

Standort 2		Bewertung
Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP Bayern erfüllt 	gut geeignet
Umweltverträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gesunde Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen können nur schwer gewährleistet werden ➤ geringes naturschutzfachliches Konfliktpotential ➤ Einbindung in das Landschaftsbild mit umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen möglich 	bedingt geeignet
Flächenzuschnitt und Topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ für das Vorhaben geeigneter Flächenzuschnitt ➤ Hanglage erfordert evtl. Terrassierung des Geländes 	bedingt geeignet
Verkehrliche Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erschließung ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Gemeindestraßen möglich 	gut geeignet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vollständige Neu- bzw. Umsiedlung des Betriebes erforderlich ➤ direkte Nachbarschaft zum Pferdebetrieb Ernst 	ungeeignet
Bewertung	Standort bedingt geeignet	

Standort 3		Bewertung
Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen	➤ Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP Bayern erfüllt	gut geeignet
Umweltverträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gesunde Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen können nur schwer gewährleistet werden ➤ geringes naturschutzfachliches Konfliktpotential ➤ Einbindung in das Landschaftsbild mit umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen möglich 	bedingt geeignet
Flächenzuschnitt und Topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ für das Vorhaben geeigneter Flächenzuschnitt ➤ relativ eben, gut geeignet 	gut geeignet
Verkehrliche Erschließung	➤ Erschließung ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Gemeindestraßen möglich	gut geeignet
Sonstiges	➤ Vollständige Neu- bzw. Umsiedlung des Betriebes erforderlich	bedingt geeignet
Bewertung	Standort bedingt geeignet	

Standort 4		Bewertung
Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen	➤ Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP Bayern <u>nicht</u> erfüllt, Planung führt zu Zersiedelung der Landschaft bzw. einer ungegliederter Siedlungsstruktur	bedingt geeignet
Umweltverträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gesunde Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen können vsl. gewährleistet werden ➤ geringes naturschutzfachliches Konfliktpotential ➤ Einbindung in das Landschaftsbild mit umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen möglich 	gut geeignet
Flächenzuschnitt und Topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ für das Vorhaben geeigneter Flächenzuschnitt ➤ relativ eben, gut geeignet 	gut geeignet
Verkehrliche Erschließung	➤ Erschließung ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Gemeindestraßen möglich	gut geeignet
Sonstiges	➤ Vollständige Neu- bzw. Umsiedlung des Betriebes erforderlich	bedingt geeignet
Bewertung	Standort bedingt bis gut geeignet	

Standorte 5 und 6		Bewertung
Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP Bayern <u>nicht</u> gegeben, Planung führt zu starker Zersiedelung der Landschaft ➤ Lage innerhalb Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze 	bedingt geeignet

Umweltverträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gesunde Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen können gewährleistet werden ➤ räumliche Nähe zum FFH-Gebiet „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“ ➤ Einbindung in das Landschaftsbild mit Eingrünungsmaßnahmen möglich 	bedingt-gut geeignet
Flächenzuschnitt und Topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ für das Vorhaben geeigneter Flächenzuschnitt ➤ relativ eben, gut geeignet 	gut geeignet
Verkehrliche Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erschließung ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Gemeindestraßen möglich 	gut geeignet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort des Vorhabenträgers 	gut geeignet
Bewertung	Standort bedingt bis gut geeignet	

Standort 7		Bewertung
Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anbindegebot gem. Ziel 3.3 LEP Bayern erfüllt 	gut geeignet
Umweltverträglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gesunde Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen können gewährleistet werden ➤ geringes naturschutzfachliches Konfliktpotential ➤ Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen möglich 	gut geeignet
Flächenzuschnitt und Topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ für das Vorhaben geeigneter Flächenzuschnitt ➤ relativ eben, gut geeignet 	gut geeignet
Verkehrliche Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erschließung ohne Inanspruchnahme innerörtlicher Gemeindestraßen möglich 	gut geeignet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vollständige Neu- bzw. Umsiedlung des Betriebes erforderlich 	bedingt geeignet
Bewertung	Standort gut geeignet	

Die Alternativenprüfung kommt in der Gesamtbetrachtung der geprüften Kriterien zum Ergebnis, dass die Standorte 1-4 etwas schlechter bzw. ähnlich geeignet sind, die Standorte 5, 6 und 7 hingegen etwas besser geeignet sind als der gewählte Standort.

Der Standort 1 wird, da gegenüber dem aktuellen Standort in der Gesamtschau nicht besser geeignet und völlig unangebunden, von der Marktgemeinde nicht weiterverfolgt. Auch die 20 kV-Freileitung würde hier ein einschneidendes Kriterium für die Nutzbarkeit der Flächen darstellen.

Die Standorte 2 und 3 sind in der Gesamtbetrachtung ebenfalls nicht besser geeignet und sollen insbesondere zum Schutz der Bewohner von Mausdorf nicht weiterverfolgt werden, da diese äußerst nahe bzw. unmittelbar an den teils von Wohnbebauung geprägten Ortsrand anschließen.

Die Standorte 4, 5 und 6 sind etwas besser geeignet, der Standort 7 am besten. Auf Forderung der Marktgemeinde wurde daraufhin vom Vorhabenträger die Verfügbarkeit der Flächen im Bereich der Standorte 4, 5, 6, 7 abgeprüft.

Beim Standort 4 wäre nach Auskunft des Vorhabensträgers eine prinzipielle Veräußerungsbereitschaft durch den Flächeneigentümer bestanden, jedoch nur zu Konditionen, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht für diesen nicht tragbar sind.

Bei den Flächen 5, 6 und 7 besteht nach Auskunft des Vorhabenträgers gegenüber dem Markt von Seiten der Flächeneigentümer keinerlei Verkaufsbereitschaft. Außerdem wäre der Erschließungsaufwand für die Standorte 6 und 7 für den Vorhabenträger nicht tragbar (Linksabbiegespur erforderlich, keine Frisch- und Schmutzwasserkanäle in der Nähe).

Da ähnlich oder besser geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, wurde in einem nachfolgenden Schritt die Optimierung der bisherigen Vorentwurfsplanung im Zusammenwirken zwischen Vorhabenträger, Planer und Marktgemeinde umgesetzt.

Diese beinhaltet folgende Maßnahmen/Vorkehrungen:

- Die gesamte Eingrünung der Recyclingzentrums wird sowohl nach Süden Richtung Pferdekoppel wie auch nach Osten Richtung Mausdorf erheblich verbreitert.
- Nach Süden zum Reitstall und zu den Reitkoppeln hin wird das Recyclingzentrum mit einer mind. 17 m, im Bereich mit integriertem Rückhaltebecken bis zu 35 m breiten Begrünungsfläche abgeschirmt, die dicht und in naturnaher Weise mit Bäumen und Sträuchern (darunter schnellwüchsigen Arten) bepflanzt wird.
- Nach Osten zur Ortschaft hin wird die Begrünungsfläche von 5 auf 8 m verbreitert. Zudem wird auf Länge des lärmintensiveren Plateaus 1 angrenzend an die Begrünungsfläche eine 3 m hohe, begrünte Lärmschutzwand errichtet.
- Der Stellplatz für die Absetzcontainer und die Kippkante für die Abfallanlieferung wird verlegt, zum Reitstall und zu den Reitkoppeln hin werden nur noch nicht bzw. wenig lärmerezeugende Ausstellungsflächen und Stellplätze für Gerät angeordnet.
- Die Boxen für Abfälle werden an die Oberkante der bisher geplanten Kippkante verlegt, sie werden überdacht und eingehaust und zum Reitplatz hin mit einer 9 m breiten bepflanzen Erdböschung hin abgeschirmt.
- Das Sondergebiet wird im Vorhaben- und Erschließungsplan in klar definierte Bauabschnitte aufgeteilt, die Festlegung des zeitlichen Ablauf der Auffüllungen wird gestrafft (Durchführungsvertrag).
- Es wird festgesetzt, dass die Eingrünungsmaßnahmen unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten und vor Inbetriebnahme der jeweiligen Bauabschnitte zu realisieren sind

Die Marktgemeinde hält unter Berücksichtigung des o.g. Prozesses und der o.g. Optimierungsmaßnahmen an der Planung am vorliegenden Standort fest.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Im nördlichen Bereich befindet sich auf einer Fläche von ca. 1,5 ha bereits ein Betriebsstandort der Fa. Spitzer mit Schüttgutcontainern, Lagerflächen, einer Siebanlage sowie Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt von der Ortsverbindungsstraße Mausdorf – Grieshof.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt ein Gewerbegebiet an. Im Nordwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus.

4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich am Südhang des Kohlberges, einem Höhenrücken des Fränkischen Keuper- und Liaslandes, im unteren Hangbereich (südliches Plangebiet) über dem Coburger Sandstein, am Oberhang (nördliches Plangebiet) über dem Unteren Burgsandstein. Dazwischen findet sich die Tonschicht des Basisletten. Am Hangfuß im Süden befindet sich der begradigte Saugraben, der nach Westen bzw. Nordwesten in die Mittlere Aurach entwässert.

Der Geltungsbereich ist, soweit nicht bereits als betriebliche Lagerfläche genutzt, intensiv ackerbaulich genutzt, naturnahe Elemente sind nur sehr kleinflächig vorhanden. Dies sind die bestehende Eingrünung des vorhandenen Betriebes sowie kleinere Gehölzbestände am westlichen Rand.

Schutzgebiete oder kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Gelände fällt nach Süden ab, der höchste Punkt liegt im Nordosten bei etwa 382 m ü.NN, der tiefste Punkt im Süden bei etwa 366 m ü.NN.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes liegen erhebliche Vorbelastungen vor, und zwar durch die bestehenden Lagerflächen der Firma Spitzer, das Gewerbegebiet im Osten, den landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb im Nordwesten sowie den mit starken Geländeänderungen neu errichteten bzw. erweiterten Reiterhof am gegenüberliegenden Talhang im Süden.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt ist aufgrund des Vorhabenbezugs die Art der zulässigen Nutzung. Im gesamten Sondergebiet sind ausschließlich Fuhr- und Erdbauunternehmen / Recycling- und Entsorgungsunternehmen mit den hierfür erforderlichen Lager- und Behandlungs-Anlagen für Baustoffe und Abfälle (Werkstatthalle, Büroräume, Halle für Verbrauchsmaterialien und Abfallbehandlung, Schüttboxen), Lager-, Behandlungs-, Fahr- und Stellflächen zulässig. Auf den Anlagen sind Abfälle aus Baustellen, Bohrtätigkeiten und von Unfällen, sowie artgleiche und ähnliche Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen zulässig. Zulässig sind zusätzlich andere Abfälle (z.B. Batterien etc.) in Kleinmengen.

Im Sondergebiet sind ferner untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Stellplätze zu den jeweiligen Betriebsformen zulässig.

Anlagen nach Anlage 1 der 4. BImSchV sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden und
- Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen der Emissionsbegrenzung.

Ausgeschlossen sind (*mit Erläuterung*):

- Anlagen, für bei der Beantragung für die Genehmigung eine UVP-Pflicht nach den Vorgaben des UVPG erforderlich ist,
Der Ausschluss von Anlagen, bei deren Beantragung eine UVP-Pflicht nach den Vorgaben des UVPG vorgeschrieben ist, schließt grundsätzlich Vorhaben aus, die aufgrund ihrer Größe und möglicher Auswirkungen eine grundsätzliche UVP-Pflicht erforderlich machen. Dies schließt z.B. bestimmte thermische Verfahren, bestimmte biologische Behandlungen (auch außerhalb der Kompostierung), bestimmte chemisch-physikalische Verfahren oder auch Langzeitlager aus.
- Anlagen, die bei der Beantragung für die Genehmigung nach den Vorgaben der 12. BImSchV als Störfallanlagen zu betrachten sind,
Der Ausschluss von Anlagen, die bei der Beantragung unter die Vorgaben der 12. BImSchV [Störfall-Verordnung] fallen, bewirkt eine starke Begrenzung einzelner gefährlicher Abfälle auf Grundlage ihrer chemikalienrechtlichen Einstufung [Gefahrenkategorien gemäß Verordnung (EG) Nr. 1272/2008].
- Anlagen zur Kompostierung von organischen Abfällen, für Klärschlamm, Biogasanlagen,
Grundsätzlicher Ausschluss bestimmter Anlagentypen und Vorhaben.
- Anlagen zur thermischen Behandlung von Abfällen und Deponien,
Grundsätzlicher Ausschluss bestimmter Anlagentypen und Vorhaben.
- Anlagen zum Brechen [Backenbrecher, Prallbrecher] von mineralischen Abfällen,
Grundsätzlicher Ausschluss bestimmter Anlagentypen und Vorhaben.
- Abfälle, die nach den Vorgaben des EU-CLP-VO als radioaktiv, explosiv, ätzend oder infektiös einzustufen sind.
Grundsätzlicher Ausschluss von Abfällen, die spezifische Gefährungskriterien aufweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der durch Baugrenze abgegrenzten Teilbereiche zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, dies sind u.a. überdachte Schüttgutboxen, Lkw- und Pkw-Stellplätze, Tankanlagen. Weitere, untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überdachung von Nebenanlagen ist grundsätzlich zulässig, um gegebenenfalls Abschwemmungen von verschmutztem Oberflächenwasser zu verhindern.

Durch die Baugrenze wird zum einen der Standort der Hauptgebäude innerhalb der Baufläche vorgegeben, damit soll sichergestellt werden, dass sich diese Anlagen am Oberhang im Bereich des der bestehenden Lagerflächen gegenüber dem östlich vorhandenen Gewerbegebiet konzentrieren (Plateau 1).

Als Maß der baulichen Nutzung wird auf das Vorhaben konkretisiert ergänzend eine Grundfläche von 8.900 qm festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind max. weitere 22.235 qm zulässig, davon sind Lagerflächen auf einer Fläche von mind. 5.000 qm in teilversiegelter Weise und auf einer Fläche von mind. 6.200 qm in unbefestigter Weise zu errichten.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m ist erforderlich, um die Grundstücksfläche sinnvoll nutzen zu können.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Die maximale Wandhöhe liegt bei 7,5 m, die Firsthöhe bei 10,0 m. Dies dient der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude. Flachdächer sind generell zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Auf mind. 50 % der Dachfläche von Sattel- und Pultdächern sind zudem Photovoltaikanlagen zu installieren. Hierdurch werden zu einem gewissen Grad auch Vorkehrungen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung getroffen.

Aufgrund der hängigen Lage ist eine Terrassierung des Geländes zur Herstellung von zwei Terrassen-/Plateauebenen festgesetzt. Auch dient dies der besseren Einbindung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen in das Landschaftsbild. Die entstehenden Terrassenböschungen (auch zwischen den Plateaus) sind als Erdböschungen auszuführen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (vgl. hierzu auch Schnitte des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Mausdorf und Grieshof über die bestehende Zufahrt zum vorhandenen Betrieb. Neue Verkehrsanlagen sind hierfür nicht erforderlich. Des Weiteren ist innerhalb der begrüneten südlichen Randzone eine private Verkehrsfläche als Zufahrt zum geplanten Retentionsbecken festgesetzt.

Von Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, wurde eine Verkehrszählung/Begutachtung vorgenommen, um mit der Planung verbundene mögliche verkehrliche Belastungen (Immissionsschutz) zu ermitteln. Die Prognose des Verkehrsaufkommens nach den verschiedenen Verkehrsträgern ergab der Begutachtung zufolge eine erkennbare Zunahme. Die Bewertung dieses zukünftigen Verkehrsaufkommens ist als vertretbar eingestuft. Für die betroffenen Straßenräume werden keine nennenswerten Konfliktpotenziale gesehen. Alle Verkehrsachsen sind für die prognostizierten Verkehrsströme vorgesehen und ausgebaut.

Einzig die Verkehrsflüsse durch den Ortsteil Mausdorf sind nicht gewünscht, wenn auch dieser Anteil vergleichsweise gering ausfällt. Um hier möglichen Schleichverkehr vorzubeugen, wird vom Gutachter vorgeschlagen den gesamten Ortsteil als Tempo-30-Zone einzurichten und das neue Spitzer-Gelände über NEA20 und Nordspange auszuschildern.

Bzgl. der Details wird auf die Verkehrszählung/Begutachtung als Bestandteil der Begründung verwiesen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind Anschlüsse an das bestehende Netz herzustellen, dies wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Planung wird von Team Schwarzott Ingenieurgesellschaft mbH, Cadolzburg erarbeitet.

Die Entwässerung erfolgt wie folgt:

Bereiche, wo wassergefährdende Stoffe aus Abfällen gelöst werden können, sind so gestaltet, dass hier in der Regel kein Wasser eindringt. Wasser, das trotzdem in diesen Bereich z.B. durch Schlagregen eindringt, wird separat gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Das anfallende Wasser aus Sanitärräumen der Werkstatthalle wird direkt in den südlich verlaufenden Mischwasserkanal geführt. Das anfallende Wasser von Tankplatz und

Werkstatt / Waschbereich wird durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider behandelt und folgend dem Mischwasserkanal zugeführt.

Zum Ausgleich der Versiegelung wird am südlichen Grundstücksende unterhalb der Böschung ein Regenrückhaltebecken angelegt. Das Regenrückhaltebecken ist auf ein zehnjähriges Regenereignis bemessen und fasst ca. 1000 Kubikmeter.

Am südöstlichen Eck des Grundstückes wird ein Retentionsbodenfilter errichtet, er dient besonders zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bereich der Haufwerke und der Siebanlage.

Auf Plateau 2 wird ein Regenklärbecken im Dauerstau entstehen, welches neben der Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers primär zum Löschwasserrückhalt und sekundär als Brauchwasser genutzt wird.

Das Grundstück ist in verschiedene Belastungsklassen unterteilt und wird je nach Belastungsgrad direkt oder nach einer Vorbehandlung in den Saugraben eingeleitet.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren zum Einleiten des Niederschlagswassers aus dem Betriebsgelände in den Saugraben wurde vom Vorhabensträger beantragt und vom Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim mit Bescheid vom 03.01.2023, AZ: 42-6326-0026-2022-st bereits genehmigt.

7. Immissionsschutz

Um möglichen Konflikten bezüglich der Lärmentwicklung des geplanten Vorhabens vorzubeugen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt (IBAS, Bayreuth, Bericht Nr. 20.11861-b01e vom 17.03.2022). Es wurden auf der Grundlage von Berechnungen für die Gesamtfläche die zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen für gewerbliche Geräusche und die durch den Verkehr induzierten Geräusche aufgezeigt, um eine nachvollziehbare Einschätzung der Verhältnisse zu erhalten. Das schalltechnische Gutachten ist Teil der Begründung.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde durch die rechnerische Überprüfung der Schallemissionen und -immissionen der auf den SO-Flächen vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen gezeigt, dass sich die vorgesehenen Anlagen in die Gesamtgeräuschsituation verträglich einfügen. Zur Nachtzeit liegen die berechneten Beurteilungspegel aufgrund der kaum vorhandenen Nutzung (nur Heizung und zwei anfahrende Mitarbeiter-Pkw) deutlich, um mehr als 20 dB, unter dem Orientierungswert der DIN 18005 bzw. dem gleichlautenden Immissionsrichtwert gem. TA Lärm. Die Anforderungen der TA Lärm zu Spitzenpegeln vom Vorhaben werden tags und nachts sicher eingehalten.

Entlang der Ostgrenze des oberen Plateaus, Richtung Mausdorf, wird auf einer Länge von ca. 147 m eine drei Meter hohe Schallschutzwand errichtet, um Immissionen (neben Schall auch Staub) zu minimieren. Diese ist in den schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens berücksichtigt.

An den sicherheitshalber mitbetrachteten Berechnungspunkten an der benachbarten Pferdehaltung südlich des Plangebietes (Immissionsorte 4.1 und 4.2 des Gutachtens) treten Beurteilungspegel auf, die zur Tagzeit den Orientierungswert für Mischgebiete um mindestens 7 dB unterschreiten. Damit wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm sicher eingehalten. Weiterhin sind Spitzenpegel von ca. 70 db(A) zu erwarten, die die für Menschen zulässige Vorgabe von 90 db(A) (in Mischgebieten) sicher einhalten. Es ist somit davon auszugehen, dass die einwirkenden Geräusche für Menschen wie auch für Pferde verträglich sind. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Pferde an die

Benachbarung mit der geplanten Anlage gewöhnen, ebenso wie sich Pferde auch an andere Umwelteinflüsse, die regelmäßig auftreten, gewöhnen.

Verkehrslärm

Die durchgeführten Verkehrslärmberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass zwar eine Erhöhung der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen gegeben ist, durch die Planung aber keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehrslärm resultieren.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld befinden sich keine Bodendenkmale und keine Baudenkmale.

Auch im weiteren Umfeld befinden sich keine landschaftsbildprägenden Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde

9. Grünordnung und Eingriffsregelung

9.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze. Ein großer Teil des Geltungsbereiches (ca. 25 %) sind unversiegelt und unbebaut zu belassen, dieses Potenzial an Freiflächen ist für eine naturnahe Gestaltung zu nutzen. Wesentliches Ziel der Grünordnungsplanung ist die Einbindung der geplanten Anlagen in die Landschaft durch ausreichend dimensionierte Pflanzungen an den (abgeböschten) Rändern des Geltungsbereichs.

Gemäß Grünordnungsplanung sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Als Fläche zum Erhalt von Vegetationsbeständen sind die bestehenden Randeingrünungen und Hecken im nördlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insbesondere an den Rändern der Baufläche sowie im Bereich entstehender Böschungen innerhalb des Gebietes festgesetzt.

Das künftige Baugelände ist zu terrassieren, um eine durch Erdböschungen und Hecken gegliederte Landschaft zu schaffen, die sich in die Landschaft einfügt. Die entstehenden Böschungen sind grundsätzlich als naturnah gestaltete Erdböschungen mit einer Böschungsneigung von maximal 1:1,5 herzustellen. Stützmauern sind nur im unmittelbaren Bereich von Bauwerken o.ä. zulässig.

Die Flächen sind gemäß den festgesetzten Pflanzgeboten als dichte, freiwachsende Feldhecken /-gehölze aus standortgerechten, heimischen Bäumen (Anteil 20 %) und Sträuchern (Anteil 80 %) gem. der u.g. Artenliste zu entwickeln (Pflanz- und Reihenabstand zwischen Sträuchern 1,5 m, um gepflanzte Bäume 3 m; Sträucher derselben Art jeweils in 3-5er Gruppen). Für eine schnellstmögliche und effektive Eingrünung des Betriebsareals sind bei den Gehölzen zu 20 % schnellwüchsige Arten zu verwenden, davon 10 % Pappeln.

Im Süden entlang des Saugrabens wird ein 5 m breiter Streifen von Pflanzungen freigehalten (siehe Planzeichnung). Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier, mit Ausnahme zur Herstellung eines Notüberlaufs, ebenfalls unzulässig, um den Unterhalt des Gewässers weiterhin zu ermöglichen.

Die bestehenden Obstbäume am nordöstlichen Rand des Areals sind zu erhalten und in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Die von Gehölzen freizuhaltenden Grenzabstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind als Gras-Kraut-Säume zu entwickeln. Die Saatgutmischungen sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten und vor Inbetriebnahme der jeweiligen Bauabschnitte zu realisieren (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan – Aufteilung der Bauabschnitte).

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortgerechten, gebietsheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bzgl. der zu pflanzenden Pappeln sind zugelassene und in Bayern empfohlene Sorten für Kurzumtriebsplantagen zu verwenden.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Das Rückhaltebecken im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen und nur extensiv zu pflegen.

Weiterhin ist eine extensive Begrünung von Flachdächern zu mindestens 50 % der Dachfläche festgesetzt. Mit dieser Maßnahme soll zum einen der Wasserhaushalt auf der Fläche verbessert werden, zum anderen sollen aufgrund des naturnahen Umfeldes Lebensräume und Nahrungsräume insbesondere für Insekten geschaffen werden. Die Dachbegrünung kann deshalb in extensiver Form ausgeführt werden und magerrasenartige Bestände zum Ziel haben.

Ebenfalls aufgrund des naturnahen Umfeldes ist die Beleuchtung der Anlage ausschließlich mit insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten ist sie vollständig abzustellen.

Die zu errichtende Lärmschutzwand wird aus Gründen des Landschaftsbildes beidseitig mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen begrünt.

Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten, indem zwischen Gelände und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm eingehalten wird (Sockel sind unzulässig).

Die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

9.2 Eingriffsermittlung

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

Eingriffsminimierung

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

- Erhaltung bestehender randlicher Gehölzstrukturen
- Terrassierung des Geländes mit Erdböschungen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild,
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,
- Verwendung heimischer Gehölze plus zu Beginn schnellwachsender Hybridpappeln
- Errichtung einer Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Flachdächer
- Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand ermittelt (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich überwiegend um konventionell genutzte Ackerflächen.

Die randlichen wertgebenden Gehölzstrukturen werden erhalten und folglich nicht als Eingriffsflächen gewertet.

Ebenfalls nicht als Eingriffsfläche gewertet wird eine ca. 0,29 ha große Teilfläche des Betriebsgeländes, die baurechtlich genehmigt ist. Bestandteil dieser Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan, der die Pflanzung von 14 Obst-/Laubbäumen und von 42 Sträuchern innerhalb des baugenehmigten Geländes beinhaltet.

Hiervon liegen 1 Baum und 30 Sträucher innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen. 8 weitere Obstbäume im Osten wurden gegenüber dem Freiflächengestaltungsplan etwas weiter östlich gepflanzt. Diese sind im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

In der Summe verbleiben 5 Bäume und 12 Sträucher, die durch die nun erfolgende Planung bzw. Ausweisung eines Sondergebietes im Bereich der gem. Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Pflanzstandorte ersetzt werden müssen. Dies erfolgt durch Verlagerung in den Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Über diese baurechtlich genehmigte Teilfläche hinausgehende Betriebsflächen (v.a. Lagerflächen) werden analog zum tatsächlichen Erweiterungsbereich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit in die Bilanz eingestellt.

Nicht mit in die Bilanz eingestellt wird die bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt).

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

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kategorie I
Boden	Braunerde, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I
Wasser	Flächen mit überwiegend hohem Grundwasserflurabstand, Belastung durch Ackernutzung, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, erhebliche Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbe-/Industriegebiet, GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6).

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund umfassender Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 10.2) im mittleren Bereich festgesetzt (0,4).

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
SO-Fläche inkl. Begrünung (abzgl. Genehmigtem Bestand)	37.360 qm	x 0,4	14.944 qm
Flächen Wasserwirtschaft	1.025 qm	x 0,4	410 qm
Private Verkehrsfläche	122 qm	x 0,4	49 qm
Summe			15.403 qm

9.3 Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch den Bebauungsplan werden drei externe Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 19.403 qm zugeordnet.

Ausgleichsfläche 1:

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich ca. 1 km nordwestlich im Aurachgrund innerhalb des FFH-Gebietes „Aurach zwischen Emskirchen und Herzogenaurach“. Es handelt sich um eine 3.280 qm große Teilfläche der Fl.-Nr. 1282, Gmk. Mausdorf.

Bestand:	Intensiv genutztes Grünland, im Norden Grünweg und Mittlere Aurach, im Süden Entwässerungsgraben
Entwicklungsziel:	Röhricht und Hochstauden innerhalb anzulegender Grabentaschen sowie Gras-Kraut-Säume feuchter Standorte
Maßnahmen:	Anlage der Grabentaschen im Rahmen des Gewässerunterhalts; die Erdarbeiten zur Herstellung der Grabentaschen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen; Sedimenteinträge in die Gewässersysteme, sowohl durch unmittelbare Einträge in den Graben zur Aurach als auch indirekte durch Lagerung von Material im Überschwemmungsbereich oder die Schaffung offener, erodierbarer Bodenstrukturen sind zu vermeiden; das Baggergut ist abzuführen und fachgerecht zu verwerten/entsorgen, es darf nicht auf Grünland ausgebracht werden; angrenzende Biotopstrukturen, die bereits einen ökologischen Wert haben (z. B. die biotopkartierten Nasswiesenreste und andere vergleichbare, nicht kartierte Strukturen) sind bei den Arbeiten von Beeinträchtigungen, Befahrung und Lagerungen freizuhalten
Pflege:	im Bereich der Grabetaschen Zulassen der Entwicklung von Röhricht und Hochstauden (Herbstmahd bei Bedarf alle 3-5 Jahre), im Bereich der Gras-Kraut-Säume jährlich wechselnde Staffelmahd von 20% der Fläche (ab 01.09.) mit Mähgutabfuhr (ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel)

Ausgleichsfläche 2:

Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich ca. 250 m westlich am Hangfuß des Kohlbergs bei der Kläranlage. Es handelt sich um eine 6.123 qm große Teilfläche der Fl.-Nr. 1185, Gmk. Mausdorf.

Bestand:	Mäßig intensiv genutztes Grünland, im Norden lichter Kiefernwald, im Süden teils Ranken zum Weg hin mit Sträuchern und Gras-Krautflur, südl. Weg Klärteiche
Entwicklungsziel:	struktureicher Lebenskomplex aus Extensivgrünland, Obstbäumen, Sträuchern mit Säumen und Gehölzsukzession
Maßnahmen:	Pflanzung von Obsthochstämmen (regionale Sorten) sowie Einzelsträuchern und Strauchgruppen
Pflege:	im Bereich Extensivgrünland ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab 01.07) mit Mähgutabfuhr (ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel) fachgerechte Pflege der Obsthochstämmen (Düngung und Pflanzenschutz in den ersten fünf Jahren zulässig) im Bereich der Gras-Kraut-Säume Herbstmahd alle 3-5 Jahre im Bereich Gehölzsukzession Nutzungsverzicht, bei Bedarf Pflegemaßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit

Ausgleichsfläche 3:

Die Ausgleichsfläche 3 befindet sich ca. 1,5 km südöstlich des Plangebiets westlich des Ortsteils Pirkach. Es handelt sich um eine 10.000 qm große Teilfläche der Fl.-Nr. 1097, Gmk. Mausdorf.

Bestand:	Intensiv genutzter Acker in offener Flur ohne Kulissenwirkung
Entwicklungsziel:	Blühstreifen (gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche)
Maßnahmen:	Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig); geeignete Blühmischung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt
Pflege:	kein Mulchen, Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr; bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst; ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel

Ein Plan mit Darstellung der erforderlichen Maßnahmen findet sich in der Planzeichnung.

Mit den Maßnahmen kann eine Steigerung des ökologischen Wertes der Flächen um eine Wertstufe gem. Leitfaden erreicht werden (Aufwertungsfaktor 1,0). D.h. die Flächen sind ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

9.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Gutachten vom 07.02.2022 vom Büro für ökologische Studien, Bayreuth). Dieses Gutachten ist als Anhang Teil der Begründung.

Schwerpunkte der Untersuchungen waren die Auswirkungen auf mögliche Vorkommen boden- oder gehölzbrütender Vogelarten sowie auf Reptilien. (Potenziell) betroffen von der Planung sind Dorngrasmücke, Goldammer und Feldsperling mit je einem Revier, die Feldlerche als Offenlandart mit zwei Revieren und die Zauneidechse.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Durchführung von Rodungsmaßnahmen (Entfernen von Gehölzen) außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (Vermeidungsmaßnahme 1a).
- Durchführung von Beräumungsmaßnahmen (Entfernen von Gras-Krautvegetation) im Zeitraum von Ende August bis ca. Mitte September, um Zauneidechsen ein aktives Ausweichen in Richtung der CEF-Maßnahme zu ermöglichen (Vermeidungsmaßnahme 1b).
- Durchführung der baustelleneinrichtenden Maßnahmen auf dem südlichen Acker außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen Anfang September und Ende Februar; falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann Durchführung erforderlicher Vergrümmungsmaßnahmen (Herstellung einer Schwarzbrache (ab März alle 7 Tage Grubbern und Eggen), Aufstellen von Flatterbändern) (Vermeidungsmaßnahme 2).
- Durchführung einer ökologische Baubegleitung, um die Maßnahmen V1a und V1b fachgerecht durchzuführen und – falls erforderlich – um eine aktive Umsiedlung aus den Baustellenbereichen in den Bereich der CEF-Maßnahme durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme 3).
- Eingrünung des Betriebsgeländes, um den Bestand an Neststandorten mittelfristig im Planungsgebiet zu erhalten oder zu vergrößern

Folgende CEF-Maßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage von zwei Blühstreifen für die Feldlerche (entspricht Ausgleichsfläche/-maßnahme 3 unter Festsetzung B.4.3).
- Anlage von 2 optimierten Winter-/Sommerquartieren für die Zauneidechse samt Umfeld, bestehend aus Stein- und Asthaufen, Sandlinsen und extensiv genutzten Gras-Krautsäumen (vgl. Planzeichnung)
- Installation von drei Nistkästen für Feldsperlinge an bestehenden, zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet

Mit den vorgesehenen CEF-Maßnahmen werden die Habitatverluste kompensiert.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes unter Beachtung der vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen

Die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil der Begründung.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

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

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Emskirchen plant die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Recyclingzentrum westlich Mausdorf im Bereich teilweise bestehender Lagerflächen.

Ziel der Planung ist die Festigung des Betriebsstandortes in Mausdorf. Derzeit befinden sich die Gebäude über einen Radius von rund 500 m im Dorf verteilt, was die Betriebsprozesse merklich verlangsamt. Ein zentraler Standort wird für sie unerlässlich, um langfristig gut zu wirtschaften. Des Weiteren wird die Verkehrsbelastung im Ort deutlich reduziert, da das Plangebiet direkt an der neu errichteten, für den Schwerverkehr ausgelegten Gemeindestraße Mausdorf - Grieshof mit Anbindung an die Kreisstraße NEA 20 liegt.

Das in voraussichtlich vier Bauabschnitten geplante Vorhaben sieht auf zwei Plateauebenen insbesondere die Errichtung einer Werkstatthalle mit Büros, einer Lagerhalle, von überdachten Schüttgutboxen für Abfälle und Produkte, einer Reifenwaschanlage, von Stellplätzen für Maschinen, semimobile und mobile Anlagen, einer Ausstellungsfläche sowie von Lagerflächen für Erdaushub und andere Bauprodukte einschließlich der hier erforderlichen Lkw- und Mitarbeiterstellplätze vor. Die Hof-, Lager- und Stellflächen werden je nach Funktion asphaltiert, geschottert oder erdbaulich verdichtet. Der Betrieb ist mit wenigen lärmextensiven Ausnahmen (nur Heizung und zwei anführende Mitarbeiter-Pkw) nur während der Tagzeit vorgesehen.

Das insgesamt etwa 4,2 ha große Gelände wird terrassiert, um die baulichen Anlagen topographisch besser in die Landschaft einzubinden. Die Terrassenböschungen, insbesondere an den Rändern des Geltungsbereiches werden mit standortheimischen Hecken, zu Beginn auch schnellwüchsigen Hybridpappeln bepflanzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers. Für das Vorhaben wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass ähnlich oder besser geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Plangebiets stellt die vorliegende Anordnung der Baugrenzen aus städtebaulicher Sicht die günstigste Anordnung dar. Die wesentlichen baulichen Anlagen werden am Oberhang im Bereich der bestehenden Lagerflächen und gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet konzentriert, während nach Süden zu überwiegend

untergeordnete Anlagen, Lager- und Ausstellungsflächen angeordnet sind. Auch die größeren Flächen mit Begrünungsbindung im südlichen Teil sind hier in Ergänzung und in Randlage des Saugrabens am besten angeordnet.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Planung nochmals durch folgende Maßnahmen/Vorkehrungen optimiert:

- Die gesamte Eingrünung der Recyclingzentrums wird sowohl nach Süden Richtung Pferdekoppel wie auch nach Osten Richtung Mausdorf erheblich verbreitert.
- Nach Süden zum Reitstall und zu den Reitkoppeln hin wird das Recyclingzentrum mit einer mind. 17 m, im Bereich mit integriertem Rückhaltebecken bis zu 35 m breiten Begrünungsfläche abgeschirmt, die dicht und in naturnaher Weise mit Bäumen und Sträuchern (darunter schnellwüchsigen Arten) bepflanzt wird.
- Nach Osten zur Ortschaft hin wird die Begrünungsfläche von 5 auf 8 m verbreitert. Zudem wird auf Länge des lärmintensiveren Plateaus 1 angrenzend an die Begrünungsfläche eine 3 m hohe, begrünte Lärmschutzwand errichtet.
- Der Stellplatz für die Absetzcontainer und die Kippkante für die Abfallanlieferung wird verlegt, zum Reitstall und zu den Reitkoppeln hin werden nur noch nicht bzw. wenig lärm erzeugende Ausstellungsflächen und Stellplätze für Gerät angeordnet.
- Die Boxen für Abfälle werden an die Oberkante der bisher geplanten Kippkante verlegt, sie werden überdacht und eingehaust und zum Reitplatz hin mit einer 9 m breiten bepflanzten Erdböschung hin abgeschirmt.
- Das Sondergebiet wird im Vorhaben- und Erschließungsplan in klar definierte Bauabschnitte aufgeteilt, die Festlegung des zeitlichen Ablauf der Auffüllungen wird gestrafft (Durchführungsvertrag).
- Es wird festgesetzt, dass die Eingrünungsmaßnahmen unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten und vor Inbetriebnahme der jeweiligen Bauabschnitte zu realisieren sind

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

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

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

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

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten vorhanden (siehe Anhang):

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Büro für ökologische Studien Bayreuth)
- Schalltechnische Untersuchung (IBAS, Bayreuth)
- Verkehrszählung/Begutachtung, Entsorgungszentrum Mausdorf von Planwerk Stadtentwicklung

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

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

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

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

möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

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

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

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben mehr vor.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

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

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

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

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

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion. In direkter Nachbarschaft befindet sich nordwestlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus und östlich ein gewerblich genutztes Gelände mit betriebsbezogenem Wohnen. In südöstlicher Richtung befinden sich in ca. 165 m Abstand die ersten Wohnhäuser im Ortsbereich von Mausdorf.

Funktionen für die Naherholung

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmimmissionen verbunden. Deshalb wurde zur genauen Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Darin wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben mit den Anforderungen des Schallimmissionsschutzes vereinbar ist und erhebliche Auswirkungen auf schutzwürdige Wohnnutzungen ausgeschlossen werden können (vgl. schalltechnisches Gutachten von IBAS, Bayreuth, Bericht Nr. 20.11861-b01e vom 17.03.2022). Entlang der Ostgrenze des oberen Plateaus, Richtung Mausdorf, wird auf einer Länge von ca. 147 m eine drei Meter hohe Schallschutzwand errichtet, um Immissionen (neben Schall auch Staub) zu minimieren. Diese ist in den schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens berücksichtigt.

Von Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, wurde eine Verkehrszählung/Begutachtung vorgenommen, um mit der Planung verbundene mögliche verkehrliche Belastungen (Immissionsschutz) zu ermitteln. Die Prognose des Verkehrsaufkommens nach den verschiedenen Verkehrsträgern ergab der Begutachtung zufolge eine erkennbare Zunahme. Die Bewertung dieses zukünftigen Verkehrsaufkommens ist als vertretbar eingestuft. Für die betroffenen Straßenräume werden keine nennenswerten Konfliktpotenziale gesehen. Alle Verkehrsachsen sind für die prognostizierten Verkehrsströme vorgesehen und ausgebaut.

Einzig die Verkehrsflüsse durch den Ortsteil Mausdorf sind nicht gewünscht, wenn auch dieser Anteil vergleichsweise gering ausfällt. Um hier möglichen Schleichverkehr vorzubeugen, wird vom Gutachter vorgeschlagen den gesamten Ortsteil als Tempo-30-Zone einzurichten und das neue Spitzer-Gelände über NEA20 und Nordspange auszuschildern.

Bzgl. der Details wird auf die Verkehrszählung/Begutachtung als Bestandteil der Begründung verwiesen.

Zusätzlich treten Staubemissionen und -immissionen auf, die im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens gutachterlich untersucht werden. Dabei wird sichergestellt, dass die Immissionswerte der TA Luft (2021) durch emissionsmindernde Maßnahmen eingehalten werden.

Eventuell erforderliche Einschränkungen des Betriebes werden im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren verbindlich geregelt.

Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Das Plangebiet wird im nördlichen Teilbereich bereits gewerblich als Lagerfläche mit den damit verbundenen Störwirkungen genutzt. Die Flächen sind allesamt verdichtet und überwiegend befestigt.

Randlich, im Norden und Nordwesten sind schmale Heckensäume mit standortgerechten Arten ausgebildet, vereinzelt und kleinflächig konnten sich über die Lagerfläche verteilt nährstoffreiche Ruderalfluren entwickeln. Im Osten wurde vor wenigen Jahren eine begleitende, noch junge Baumreihe gepflanzt.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets wird ackerbaulich konventionell genutzt.

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Hierbei wurden Vorkommen der bodenbrütenden Feldlerche (zwei Reviere auf der südlichen Ackerfläche) sowie wahrscheinliche Brutvorkommen von Dorngrasmücke, Goldammer und Feldsperling im Bereich der randlichen Gehölzstrukturen festgestellt. Weiterhin wurde am Südrand des bestehenden Betriebsgeländes eine Zauneidechse (adultes Männchen) festgestellt.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 2,7 ha Acker überwiegend versiegelt bzw. befestigt (Gebäude, Hof-, Lager- und Stellflächen/-plätze). Bestehende randliche Gehölzstrukturen werden allesamt erhalten und in das Eingrünungskonzept integriert.

Das Tötungsverbot gegenüber potenziell feld- oder gehölzbrütenden Vogelarten wird durch Ausschluss der Baufeldberäumung während der Vogelbrutzeit vermieden. Demgegenüber werden naturnahe randliche Begrünungsflächen überwiegend mit Gehölzen und Gebüsch durch Erhaltungen und Neupflanzungen entstehen. Für die potenziell betroffenen Arten sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese sind im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahmen (Bruthabitate für die Feldlerche) bzw. als eigene CEF-Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt (Habitate für die Zauneidechse).

Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen und der überwiegenden Betroffenheit intensiv genutzter Ackerflächen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Braunerden über Sandstein. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit, eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich.

Im nördlichen Bereich sind die natürlichen Bodenfunktionen mit Errichtung der befestigten Lagerflächen bereits größtenteils verloren gegangen. Im südlichen Bereich sind die Böden durch die ackerbauliche Nutzung (pflügen, düngen) anthropogen überprägt bzw. der natürliche Bodenhorizont ist gestört.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Terrassierung des Geländes erfolgen starke Bodenveränderungen, zudem werden die Böden im Anschluss mit Ausnahme der naturnahen Erdböschungen und Randzonen auch im südlichen Bereich größtenteils befestigt oder versiegelt und somit die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen.

Obwohl nur Böden mit relativ geringem Biotopentwicklungspotenzial und geringer Naturnähe bzw. Seltenheit betroffen sind, sind aufgrund der Großflächigkeit der zu erwartenden Eingriffe die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches auf bisher intensiv genutzter Fläche. Hier können sich

Bodenfunktionen regenerieren. Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind zudem wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden grenzt der Saugraben (Gewässer 3. Ordnung) an, der nach Nordwesten in den Griesbach und im Anschluss in die Mittlere Aurach entwässert.

Das Grundwasser steht vermutlich relativ tief an, grundwasserzeigende Vegetation ist nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der insgesamt hohen Verdichtung und Versiegelung ist die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den Saugraben vorgesehen. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verringert. Auch kann so verhindert werden, dass bezüglich des natürlich abfließenden Wassers der Abfluss nicht nachteilig zu Lasten anderer Grundstücke verändert wird.

Im Süden entlang des Saugrabens wird ein 5 m breiter Streifen von Pflanzungen freigehalten (siehe Planzeichnung). Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier, mit Ausnahme zur Herstellung eines Notüberlaufs, ebenfalls unzulässig, um den Unterhalt des Gewässers weiterhin zu ermöglichen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

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

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Trotz des hohen Umfangs von baulichen Maßnahmen und Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind ggf. entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung auf Grundlage der TA Luft zu regeln. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden. Auch zur Vermeidung von Staubemissionen sind im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Maßnahmen festzusetzen. Weiterhin dienen die umfangreichen Pflanzgebote an den Rändern der Baufläche der Verbesserung von Klima und Luft.

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Im nördlichen Geltungsbereich ist eine befestigte, Richtung Norden und Nordwesten eingegrünte Lagerfläche ausgebildet. Die im Osten anschließende Baumreihe hat aufgrund ihres noch jungen Alters aktuell nur eine geringe landschaftsprägende bzw. ein-grünende Wirkung. Im südlichen Bereich schließt eine Ackerfläche an einem mäßig steil geneigten Südhang ohne besondere landschaftsbildprägende Elemente an.

Der Planungsraum ist mit den bestehenden Lagerflächen, dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet und den gegenüberliegenden Reitsportanlagen erheblich landschaftlich

vorbelastet. Die überplanten Flächen sind bereichsweise vom westlichen Ortsrand von Mausdorf einsehbar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

Zur Eingriffsminimierung sind vor allem nach Westen, Süden und Osten naturnahe und abschirmende Pflanzungen vorgesehen. Auch im zentralen Bereich wird zwischen den beiden vorgesehenen Plateaus in Ost-West-Ausrichtung eine Heckenstruktur entwickelt. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Es handelt sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche des Marktes Emskirchen geringfügig von derzeit ca. 55 ha auf dann ca. 57 ha. Es stehen keine Konversionsflächen oder minder genutzte Brachflächen zur Verfügung, auf denen das Vorhaben ohne Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche realisierbar wäre.

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

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

4.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Direkt südlich grenzt der Saugraben an, der sich als Gewässer durch ausgeprägte Wechselwirkungen auszeichnet. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Saugraben sind deshalb nach Süden hin breite Grünflächen und Rückhalteflächen für Oberflächenwasser vorgesehen.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes bzw. des Landkreises gesichert. Die Planung dient zudem der sachgerechten Entsorgung und Wiederverwendung von Baustoffen. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert bzw. getrennt abgeleitet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 2,7 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Lokalklima sind durch die Planung nicht betroffen. Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sind Dachbegrünung und umfassende Pflanzgebote festgesetzt.

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

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

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

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle über das übergeordnete Straßennetz möglich ist.

In Bezug auf die südlich benachbarte Reitanlage wurde die Planung wie folgt optimiert:

- Die Eingrünung der Recyclingzentrums wird nach Süden Richtung Pferdekoppel erheblich verbreitert.
- Die Boxen für Abfälle werden an die Oberkante der bisher geplanten Kippkante verlegt, sie werden überdacht und eingehaust und zum Reitplatz hin mit einer 9 m breiten bepflanzten Erdböschung hin abgeschirmt.
- Es wird festgesetzt, dass die Eingrünungsmaßnahmen unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten und vor Inbetriebnahme der jeweiligen Bauabschnitte zu realisieren sind

An den sicherheitshalber mitbetrachteten Berechnungspunkten an der benachbarten Pferdehaltung südlich des Plangebietes (Immissionsorte 4.1 und 4.2 des Gutachtens) treten Beurteilungspegel auf, die zur Tagzeit den Orientierungswert für Mischgebiete um mindestens 7 dB unterschreiten. Damit wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm sicher eingehalten. Weiterhin sind Spitzenpegel von ca. 70 dB(A) zu erwarten, die die für Menschen zulässige Vorgabe von 90 dB(A) (in Mischgebieten) sicher einhalten. Es ist somit davon auszugehen, dass die einwirkenden Geräusche für Menschen wie auch für Pferde verträglich sind. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Pferde an die Benachbarung mit der geplanten Anlage gewöhnen, ebenso wie sich Pferde auch an andere Umwelteinflüsse, die regelmäßig auftreten, gewöhnen.

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

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

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

Ein vorab erstelltes Schallgutachten weist nach, dass mit der vorgelegten Planung die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Hinsichtlich der Emissionen von Licht ist festgesetzt, dass ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden dürfen.

Zur Luftreinhaltung sind ggf. entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung auf Grundlage der TA Luft zu regeln. Damit kann bei Bedarf die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden.

Durch Wärme und Strahlung sind aufgrund der Art des Vorhabens und den Abständen zu schutzwürdigen Immissionsorten keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

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

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden. Weiterhin stellen die einschlägigen abfallrechtlichen Gesetze und Verordnungen einen sachgerechten Umfang mit den Baustoffen und auch Gefahrgut sicher. Hierzu erfolgen im Rahmen des nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen und Vorgaben.

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

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

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Hierzu erfolgen sofern erforderlich im Rahmen des nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen und Vorgaben.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Erhaltung bestehender randlicher Gehölzstrukturen
- Terrassierung des Geländes mit Erdböschungen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild,
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,
- Verwendung heimischer Gehölze plus zu Beginn schnellwachsender Hybridpappeln
- Errichtung einer Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Flachdächer
- Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 10 des Teils A der Begründung.

Es sind gut 1,9 ha Ausgleichsflächen vorgesehen. Sie sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

9. Monitoring

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

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

Als Monitoringmaßnahme ist insbesondere die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen vorgesehen.

Das Monitoring bezüglich der fachgerechten Eingrünung (Bepflanzung) der jeweiligen Bauabschnitte sollte vor Inbetriebnahme des jeweiligen Bauabschnittes erfolgen, dann wieder nach 1 Jahr und nach 5 Jahren.

Bezüglich der drei Ausgleichsflächen sind die zielgerechte Entwicklung der Flächen nach 1 Jahr und nach 5 Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen.

In der Umgebung der Anlage ist das Auftreten von Verschmutzungen aus der Anlage durch Abfälle zu prüfen.

Das Monitoring wird im Durchführungsvertrag zwischen Marktgemeinde und Vorhabenträger verbindlich geregelt.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Sondergebiets auf gut 4 ha Baufläche (teils bestehende Lagerflächen, überwiegend Acker) vor, in den Randzonen des Geltungsbereichs sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion sind nicht zu erwarten, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen auf 2,7 ha, umfassende Begrünungsbindung mit standortheimischen Gehölzen und naturnahen Grünflächen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes sowie knapp 1,6 ha Ausgleichsflächen	geringe Erheblichkeit
Boden	Eingriff auf großer Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	teilweise Versiegelung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in vorbelastetem Landschaftsraum durch Baukörper und Lagerflächen, aber Pflanzgebote festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

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

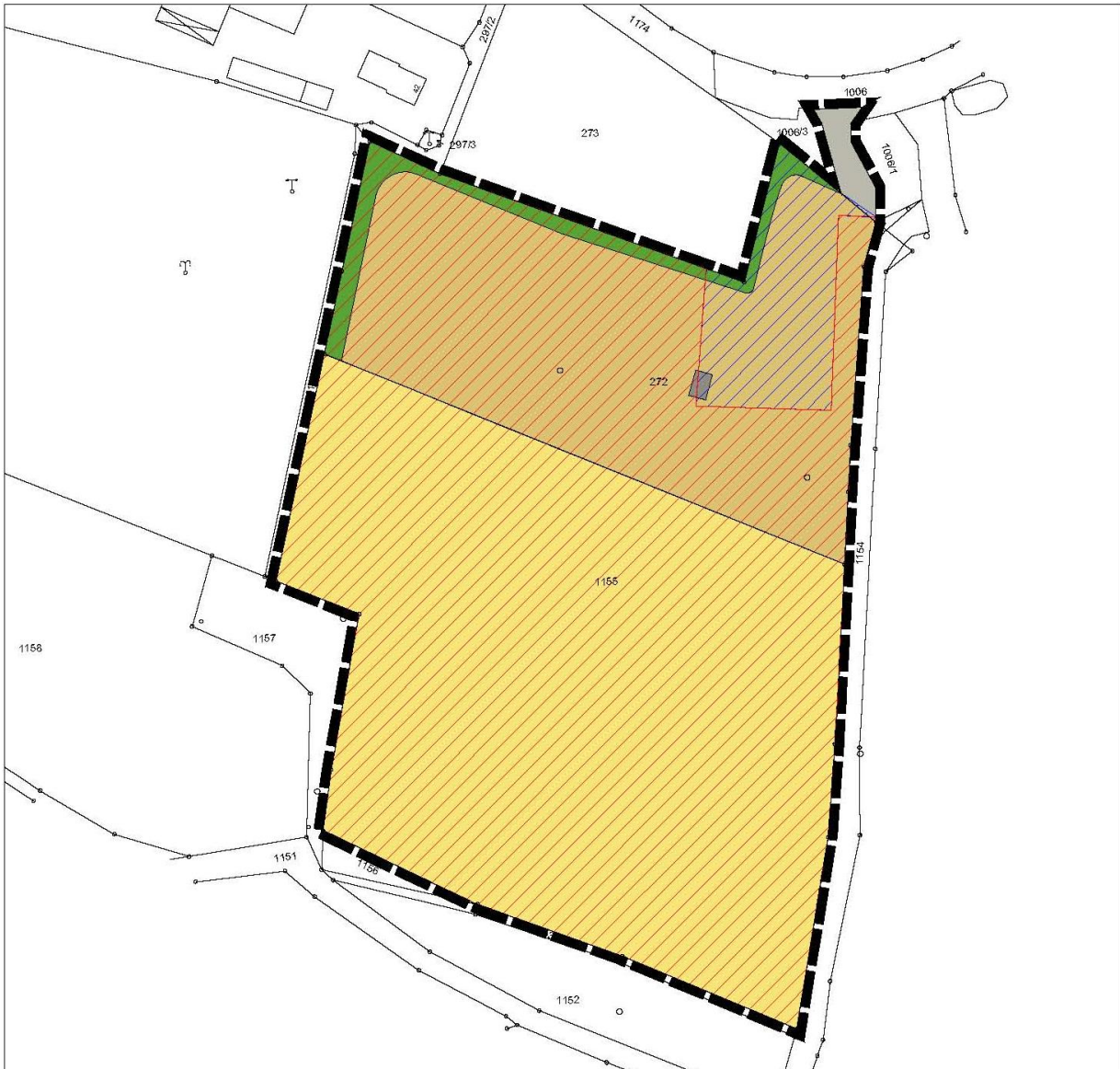
Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam minimiert.



ANHANG

1. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
2. Schalltechnische Untersuchung, IBAS Bayreuth
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BfÖS Bayreuth
4. Verkehrszählung/Begutachtung, Entsorgungszentrum Mausdorf von Planwerk Stadtentwicklung

Anhang 1: Bestandsplan mit Eingriffsermittlung (maßstabslos)



Legende



Geltungsbereich

Bestand



Gebäude



Verkehrsfläche (asphaltiert/gepflastert)



Lagerfläche überwiegend befestigt (überwiegend geschottert, z.T. offener Boden, z.T. nährstoffreiche Ruderalflur)



Acker



(Baum-)Hecke, naturnah

Eingriff



Eingriff, Kategorie I (38.507 m²); faktischer Bestand (s. Plan); baurechtlich Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche)



bereits baurechtlich genehmigter Bereich (kein Eingriff)



Markt Emskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Recyclingzentrum Mausdorf"

Bestand und Eingriff

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: cz / ao

datum: 24.03.2022

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 85 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

