

**MARKT EMSKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 33 „GEWERBEGBIET SANDFELD“**

**1.ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

**FASSUNG DER AUSLEGUNG**



**MÄRZ 2020**

**ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA FRANKE UND MESSMER PARTGMBB  
MARGERITENWEG 7  
91448 EMSKIRCHEN**

**EDGAR TAUTORAT LANDSCHAFTSARCHITKT BDLA  
VENUSWEG 11  
90763 FÜRTH**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>3</b>
<b>B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>5</b>
<b>1 Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
1.1 Zulässige Nutzungen	
1.2 Höhenlage, Höhenentwicklung	
1.3 Grenzabstand, Brandschutz	
1.4 Stellplätze	
1.5 Gliederung der Baufläche durch Emissionskontingente	
1.6 Exponierte Lage	
<b>2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 81 BayBO )</b>	<b>6</b>
2.1 Höhe der baulichen Anlagen	
2.2 Dachdeckung	
2.3 Kniestock, Dachgauben, Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.4 Dachüberstand, Anbauten, Vordächer, Pultdächer	
2.5 Fassaden	
2.6 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter	
<b>3 Grünordnung</b>	<b>7</b>
3.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	
3.2 Sicherung des Oberbodens	
3.3 Wasserdurchlässige Beläge	
3.4 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.5 Artenschutz	
3.6 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher	
3.7 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
3.8 Pflanzlisten	
<b>C 1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>10</b>
<b>C 2 HINWEISE DURCH TEXT</b>	<b>11</b>
<b>D VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>12</b>
<b>E BEGRÜNDUNG DER 1.ÄNDERUNG</b>	
<b>F BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT</b>	<b>13 - 27</b>
Anhang	
Bearbeitung der Eingriffsregelung (2 Seiten)	
<b>F ANLAGEN</b>	
• Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	

Die Marktgemeinde Emskirchen erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 33 Gewerbegebiet „Am Sandfeld“

a l s   S a t z u n g.

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. **Teilfläche von 293, Teilfläche von 297, Teilfläche von 298, Teilfläche von 299, Teilfläche von 300, Teilfläche von 301, Teilfläche von 303, Teilfläche von 517, Teilfläche von 518, Teilfläche von 519, Teilfläche von 528 der Gemarkung Schauerberg**

## A      F E S T S E T Z U N G E N      D U R C H      P L A N Z E I C H E N

1		Geltungsbereich
1.1		Grenze des Geltungsbereiches
2		Art der baulichen Nutzung
2.1		Gewerbegebiet mit Emissionskontingent LEK Tag 67 dB und Nacht 60 dB
2.2		Gewerbegebiet mit Emissionskontingent LEK Tag 65 dB und Nacht 60 dB
2.3		Gewerbegebiet mit Emissionskontingent LEK Tag 63 dB und Nacht 58 dB
3		Maß der baulichen Nutzung
3.1		Baugrenze
3.2		festgesetzte Grundflächenzahl: 0,75
3.3		Maßangabe in Metern
3.4		maximale Zahl der Vollgeschosse
3.5		Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
4		Verkehrsflächen
4.1		öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2		Radweg/Fußweg
4.3		Straßenbegrenzungslinie
4.4		Fläche für Stellplatz
<hr/>		
5		Grünordnung
5.1		Grünfläche
5.2		zu pflanzende Bäume
5.3		zu erhaltende, bestehende Bäume
5.4		zu pflanzende Hecke
5.5		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.6		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mit Zielzustand „Herstellung von Gehölzbeständen aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf mind. 5 Meter breitem Streifen am Rand des Geltungsbereichs sowie von artenreichen Gras- und Krautsäumen“

## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise**

---

#### **1.1 Zulässige Nutzungen**

Zulässig sind alle baulichen Anlagen gem. § 8 Abs.2 BauNVO, mit Ausnahme von Lagerhäusern und Lagerplätzen. Lagerhäuser und Lagerplätze, die nach § 8 Abs.2 BauNVO zulässig sind, sind hier nur ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht zulässig.

#### **1.2 Höhenlage**

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (ausgenommen Antennen oder Kamine) festgelegt. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht über dem natürlichen Gelände liegen.

Das nach Süden hin abfallende Gelände macht eine Mittelung der Höhenlage in Bezug auf den Verlauf des natürlichen Geländes notwendig. Dies ist im Bauantrag nachzuweisen. Zu definieren ist dabei auch der Umgang mit der Höhe der Zufahrt ins Grundstück sowie dem Parkplatz und eine möglichen Zufahrt in die geplante bauliche Anlage von Norden. Um eine ebene Parkplatzfläche, Zufahrt und Hallenebene ausbilden zu können wird im Einzelfall ein Absenken des Parkplatzniveaus notwendig werden.

Unzulässig ist eine Lage im Gelände, die ein Anböschchen des südlichen Grundstücksbereichs um mehr als 100 cm notwendig macht.

#### **1.3 Abstandsflächen, Grenzabstand, Brandschutz**

Die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken unterliegen den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Der bauliche Brandschutz ist zu beachten.

Für das soll nach Art. 81 Abs.1 Satz 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) die Regelung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs.5 Satz 2 BayBO angewendet werden. Für ein Gewerbegebiet genügt damit eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H (H = Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO), mindestens jedoch 3 m.

#### **1.4 Stellplätze, Verkehrsflächen auf dem Grundstück**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Emskirchen ist einzuhalten. Darin wird unter § 2 auf die Richtzahlen des bayer. Staatsministeriums des Innern von 1978 verwiesen. Es sind nachzuweisen z.B. für:

2.) Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stp. je 30- 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Praxen)	1 Stp. je 20-30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Läden, Waren-, und Geschäftshäuser	1 Stp. je 30-40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
9.) Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stp. je 50-70m <sup>2</sup> Nutzfläche
Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stp. je 80-100 m <sup>2</sup> Nutzfläche

zuzüglich einer Erhöhung des ermittelten Ansatzes um 10 % gemäß § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung für Besucher.

### 1.5 Gliederung der Baufläche durch Emissionskontingente

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Emissionskontingentierung festgesetzt. Zulässig sind danach Vorhaben, (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	<i>tags</i> (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	<i>nachts</i> (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GE-1,2	67	60
GE-3,4	65	60
GE-5,6,7	63	58

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

### 1.6 Exponierte Lage

Der exponierten Lage im Landschaftsraum soll im baulichen Bereich durch eine klare Gestaltung und den Verzicht auf unnötige Versprünge bei An- und Zubauten Rechnung getragen werden. Unverzichtbare, betriebsbedingte Anbauten an den Hauptbaukörper bedürfen einer klaren Gliederung sowie Unterordnung in der Höhe. Für den Betriebsprozess untergeordnete Funktionen sollen in das Hauptgebäude integriert werden.

## 2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 81 BayBO )

---

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund der Fernwirkung auf max. 9 m für den eingeschossigen Hallenbereich und max. 11 m für den zweigeschossigen Bürobereich festgesetzt. Betriebsbedingte Abweichung können bei entsprechendem Nachweis ausnahmsweise zugelassen werden, sollen aber auf eine wirtschaftliche Höhenentwicklung abzielen.

### 2.2 Dachdeckung

Bei allen Gebäuden mit flacher Neigung ist die Ausführung von Stehfalz-, Trapezblechdächern oder bituminösen Flachdachaufbauten mit extensiver Begrünung möglich. Die Farbe der Dachdeckung ist materialabhängig zu verwenden (Ziegel rot, Metall grau, Begrünung pflanzen- und jahreszeitabhängig, Flachdach als Dachterrasse mit Plattenbelag oder Holzdielen).

### 2.3 Kniestock, Dachgauben, Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente

Die Ausbildung eines Kniestockes sowie der Aufbau von Dachgauben sind nicht zulässig. Dachflächenfenster im Sinne von Oberlichtern, Lichtbändern oder sheds sind zulässig. Solar- oder Photovoltaik Elemente auch in Kombination mit Dachflächenfenstern sind auch großflächig zulässig.

## 2.4 Dachüberstand, Anbauten, Vordächer, Pultdächer

Bei Ausbildung eines Flachdaches oder einer Dachterrasse, dürfen keine Überstände ausgebildet werden.

Alle betriebsbedingten, dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten mit Pultdächern, dürfen folgende Dachüberstände aufweisen: an Ortgang und First max. 40 cm auf der Traufseite max. 70 cm. Bei Bedarf einer überdachten Zufahrt, Laderampe etc. muss ein eigenständiges Dach bzw. ein Dachabsatz ausgebildet werden.

Bei Satteldächern kann an allen Seiten ein Dachüberstand von max. 40 cm ausgebildet werden. Vordächer oder Überdachungen sind abgesetzt vom Hauptdach anzuordnen. Das Abschleppen der Dachflächen zu großflächigen Überdachungen ist in Ausnahmen zulässig. Die Ausbildung von Pultdächern für die wesentlichen Betriebsgebäude ist nicht zulässig.

## 2.5 Fassaden

Für das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes unpassende Gestaltungsarten sind ausgeschlossen:

- grobe Strukturputze
- grelle Farben – die Farbwahl ist der Gemeinde vor Ausführungsbeginn vorzulegen und muss freigegeben werden.
- Erker
- viele unterschiedliche Materialien in der Fassade
- Oberflächen, die der Nutzung nicht entsprechen

## 2.6 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftsperson sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

Gem. § 8 Abs.3 BauNVO „können in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“.

Ausgeschlossen ist die zeitliche Vorwegnahme einer Bereitschafts-/ Betriebsleiterwohnung. Festgesetzt wird, dass eine Betriebsleiterwohnung als untergeordnet in Grundfläche und Baumasse anzusehen ist, wenn sie ca. 20 % der Grundfläche, jedoch höchstens 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder ca. 5 % der Baumasse des Betriebsgebäudes nicht überschreitet.

Aus Schallschutzgründen sind in den Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. - Punkt 2.6 alt wird ersetzt durch 2.6 neu -

neu

## 2.6 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftsperson sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

Gem. § 8 Abs.3 BauNVO wird eine Wohnung für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter (im weiteren Betriebsleiterwohnung) je Gewerbebetrieb zugelassen, die maximal 20 % der Grundfläche des Betriebsgebäudes, jedoch höchstens 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten darf. Die Betriebsleiterwohnung ist in das Betriebsgebäude zu integrieren. Eine Anordnung der Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss über einer erdgeschossigen Betriebs- oder Büronutzung ist zulässig. Ein freistehendes Wohngebäude für Betriebsleiter ist unzulässig. Das Vorsehen von Wohnnutzung über die Betriebsleiterwohnung hinaus ist unzulässig.

Ausgeschlossen ist auch die zeitliche Vorwegnahme einer Betriebsleiterwohnung. Aus Schallschutzgründen sind in den Schlafräumen der Betriebsleiterwohnung Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

## 3 Grünordnung

---

### 3.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Als nicht überbaute Flächen sind 20% der bebauten Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

### **3.2 Sicherung des Oberbodens**

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

### **3.3 Wasserdurchlässige Beläge**

Erforderliche Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

### **3.4 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke ist getrennt zu erfassen, zurückzuhalten (RRB des Industriegebietes) und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben.

### **3.5 Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Tierarten (bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind ggfs. erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen. Ebenso ist die Baufeldfreimachung auf Acker- und Wiesenflächen außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

### **3.6 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen**

Die im Plan festgesetzten Bäume sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebietes nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

### **3.7. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebietes nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Die im Plan festgesetzten Bepflanzungen am Rand der Gewerbegrundstücke sind als Strauchhecken mit 3 % Baumanteil mit geeigneten heimischen Sträuchern und Laubbäumen

zu pflanzen. Dafür geeignete Strauch- (Heister 2 x verpfl., 60-100) und Baumarten (Heister 3 x verpfl., 100-150) sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Bei der Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür Saatgut gemäß **RSM 8.1.3 „Rasenmischung für magere Standorte“** zu verwenden. Davon abweichend ist in Teilflächen die Verwendung von Blühsaaten zulässig.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

### 3.8. Pflanzenlisten

Folgende standortgerechten, heimischen Gehölze sind bei der Ausführung der Festsetzungen vorrangig zu verwenden:

**Geeignete Laubbäume für die Bepflanzung entlang der Neustädter Straße**, Hochstämme, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Populus berolinensis	Berliner Lorbeerpyramidenpappel
Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleneiche, Pyramideneiche
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde
Tilia tomentosa 'Seleste'	Ungarische Silberlinde

Geeignete mittelkronige **Laubbäume für die Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen und die Bepflanzung der Stellplätze**; Hochstämme, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Olmstedt“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche

Geeignete **Straucharten** für Strauch- und Baumhecken **im Bereich der Gewerbeflächen** zur Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen, Heister 2 x verpfl., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

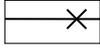
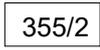
Geeignete **Baumarten** für Strauch- und Baumhecken **zur Ein- und Durchgrünung** der baulichen Anlagen

Heister 3 x verpfl., 100-150

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

**C1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN****1 Grundstück**

---

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3  geplante Grundstücksgrenze
- 1.4  Flurstücknummer

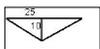
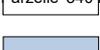
**2 Gebäude, Verkehr, Infrastruktur**

---

- 2.1  Gebäude, Bestand, außerhalb des Planungsgebiets
- 2.2  Private Verkehrsfläche
- 2.3  vorgeschlagene, neue Gebäude, zweigeschossig
- 2.4  vorgeschlagene Gebäude, eingeschossig
- 2.5  Flächige Darstellung des Bauraumes
- 2.6  Höhenlinie mit Höhenangabe ü.N.N.

**3 Sonstiges**

---

- 3.1  Sichtdreieck
- 3.2  zu beseitigende Böschung
- 3.3  Grundstücksbezeichnung mit geplanter Grundstücksgröße
- 3.4  Regenrückhaltebecken, Bestand, außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.5  zu errichtende Kompaktstation

## C2 HINWEISE DURCH TEXT

### Fassadenbegrünung

Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

### Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

### Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten.

### Zisternen

Der Bau von Zisternen wird empfohlen.

### Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsvermerk

Der Markt Emskirchen hat mit Marktgemeinderatsbeschluss vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Sandfeld“ **im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### 2. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom .....

### 3. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom ..... bis..... im Rathaus Emskirchen, Erlanger Straße 2, 91448 Emskirchen während der allgemeinen Dienststunden ; sie wurde am.....im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

### 4. Vermerk über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Der Marktgemeinderat hat den Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes in der Sitzung vom ..... gebilligt.

### 5. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Emskirchen hat mit Beschluss vom ..... die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 in der Fassung vom ..... bestehend aus Textteil einschließlich Begründung und integriertem Grünordnungsplan sowie dem Vorhabens- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 6. Ausfertigung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 Gewerbegebiet Sandfeld

Emskirchen, den .....

1 Bürgermeister

### 7. Inkraftsetzung der 1.Änderung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht. Die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.. 33 „Gewerbegebiet Sandfeld“ ist damit in Kraft gesetzt.

## **E BEGRÜNDUNG DER 1.ÄNDERUNG**

### **Anlass der 1. Änderung**

Die Lage des Industriegebietes Emskirchen, zwischen der Trasse der Bahnlinie Nürnberg – Würzburg und der ehemaligen B 8, nunmehr Gemeindestraße, führte aufgrund des einseitigen Anbaus der Gemeindestraße 2013 zu dem Wunsch, die vorhandene Erschließung beidseitig zu nutzen.

Zwischenzeitlich sind alle Grundstücke verkauft und mehrere bereits bebaut. Im Zuge des Verkaufs wurde seitens der Gemeindeverwaltung ein Grundstück zwei verschiedenen Gewerbetreibenden verbindlich zugesagt. Dieser „Doppelvergabe“ ließ sich nach Aufrechterhaltung der Ansprüche beider Gewerbetreibender nur durch das Addieren einer weiteren Fläche an den bestehenden Bebauungsplan lösen, da die Gemeinde erneut über keine weiteren gewerblichen Flächen verfügt, die alternativ hätten angeboten werden können.

Anfangs wurde darüber nachgedacht, eine größere Fläche für mehrere Einheiten im Zuge dieser Änderung zu überplanen. Nach reiflicher Überlegung kam die Gemeinde Emskirchen jedoch zum Ergebnis, ein größeres neues Gewerbegebiet im Zuge einer Neuausweisung zu realisieren und aktuell in der 1.Änderung lediglich das durch den „Doppelvergabe“ entstandene Problem zu bereinigen.

### **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die 1. Änderung des Gewerbegebietes Sandfeld soll im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Da lediglich ein Grundstück angefügt wird, werden die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als gegeben angesehen, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nach § 13 Abs2 BauGB soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB verzichtet werden.

### **Profilgleiche Verlängerung samt Ausgleichsflächen**

Die bestehende Planung wurde für die 1.Änderung „profilgleich“ nach Nordwesten verlängert, inklusive aller Festsetzungen zur Eingrünung (12 m breite, randliche Bepflanzung als Hecken-saum sowie Verbreiterung des Saumes am südöstlichen Ende analog zur Gestaltung an der Südostecke des Bestandes). Die bisherige westliche Begrenzung durch eine Heckenstruktur wird erhalten und beidseitig mit ausreichend Raum versehen (ohne Bepflanzung), um ausreichend Raum für deren Entwicklung zu geben.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße wurde die damals zugesagte Größe von rund 4.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, die Erschließung erfolgt analog zum Bestand über die Neustädter Straße bzw. „Am Sandfeld“ (ab dem Gewerbegebiet wurde die Straße in „Am Sandfeld“ umbenannt), es wird jedoch die Weiterentwicklung nach Nordwesten berücksichtigt.

### **Angedachtes neues Gewerbegebiet im nordwestlichen Anschluss**

Im Zuge der 1. Änderung war ursprünglich angedacht, eine größere neue Gewerbefläche auszuweisen, die nordwestlich an den Bestand anschließen soll, jedoch eine größere Tiefe (mindestens zweireihig) anbieten sollte. Dieser Ansatz soll nun in einer eigenständigen Planung erfolgen, die Erschließung soll jedoch voraussichtlich ebenfalls über „Am Sandfeld“ erfolgen.

**F BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	14
1.1	Anlass der Planung	
1.2	Lage im Raum	
1.3	Geltungsbereich	
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.5	Bestand	
	Topographie	
	Baulicher Bestand	
	Verkehrerschließung	
1.6	Immissionsschutz	
1.7	Ver- und Entsorgung	
	Wasser und Abwasser	
	Strom	
	Erdgas	
	Abfallentsorgung	
2.	Planungskonzept	16
2.1	Planungsvoraussetzungen	
2.2	Städtebauliche Ziele der Gemeinde Emskirchen	
2.3	Gebietskategorie	
2.4	Gebäude	
2.5	Flächenzusammenstellung	
2.6	Grünordnung	
	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
	Begründung der Festsetzungen der Grünordnungsplanung	
3	Grundbesitz / Umlegung	
4.	Umweltbericht	21
4.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	
4.2	Gesetzliche und planerische Vorgaben	
4.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung	
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	
4.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	
4.7	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	
4.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	
4.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	
	Anhang Bearbeitung der Eingriffsregelung	2 Seiten

## 1. Rahmenbedingungen der Planung

---

### 1.1 Anlass der Aufstellung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Sandfeld wurde im Jahr 2013 aufgestellt, um eine gewerbliche Entwicklung in Emskirchen für neue, junge Betriebe zu ermöglichen. Die Lage des Industriegebietes Emskirchen, zwischen der Trasse der Bahnlinie Nürnberg – Würzburg und der ehemaligen B 8, nunmehr Gemeindestraße, zog aufgrund des einseitigen Anbaus der Gemeindestraße den Wunsch nach sich, die vorhandene Erschließung intensiver zu nutzen.

### 1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in

- Region 8, Westmittelfranken
- Landkreis Neustadt/Aisch
- Gemeinde Emskirchen
- Gemarkung Schauerberg

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 518, 519 (Teilfläche) und 528 (Teilfläche).

### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 33 entwickelt sich nicht aus dem mit Schreiben des Landratsamtes Neustadt/Aisch Bad Windsheim vom 18.10.1994 (Aktenzeichen 43-610/0011) genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Emskirchen. Das Planungsgebiet ist bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Geplant ist die Darstellung als Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Flächennutzungsplan wird mit der 7. Änderung im Parallelverfahren geändert.

### 1.5 Bestand

#### Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Neustädter Straße, ehemalige B8, jetzt Gemeindestraße, die momentan auf ihrer Nordseite das Industriegebiet Emskirchens erschließt. Drei Abzweigungen leiten den Verkehr in das benachbarte Quartier, wobei die westlichste der Erschließung eines weiteren Bauabschnitts dient, der noch nicht realisiert ist, sich aber bereits im Besitz des zukünftigen Nutzers befindet. Für das Industriegebiet wurde ein Regenrückhaltebecken realisiert, das so dimensioniert ist, dass es die Regenmengen des vorliegenden Planungsgebietes ebenfalls aufnehmen kann. Da das Gefälle von Nordwesten nach Südosten verläuft ist eine Einleitung möglich.

Eine Geh- und Radweganbindung an den Ortsbereich Emskirchen soll mittelfristig erfolgen.

#### Gebäudebestand

Im nördlich des Planungsgebietes gelegenen Industriegebiet sind drei große Betriebe untergebracht, die entsprechende Erweiterungsflächen vorhalten.

Südöstlich des Planungsgebietes liegt in ca. 400 m Entfernung der Weiler Riedelhof in reizvoller Lage mit dem benachbarten Riedelhofer Weiher und dem daraus gespeisten Riedelbach.

#### Topographie

Das Planungsgebiet weist eine Höhendifferenz von 8 m auf. Das Gefälle verläuft von Nordwesten nach Südosten.

## 1.6 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil des Umweltschutzes ist in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm/2.7) konkretisiert.

Zur Überprüfung möglicher Belastungen im südöstlich gelegenen Wohngebiet „Am Bottenbacher Weg“ sowie dem Weiler Riedelhof (Entfernung rund 450 m) und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das nördlich angrenzende Industriegebiet sowie das östlich gelegene Gewerbegebiet wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft IBAS, GmbH, Bayreuth geklärt, welche Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vorgesehen werden müssen.

Das Gutachten ermittelte Planwerte (Beurteilungspegel), die von den einwirkenden Geräuschen von Betrieben und Anlagen am jeweiligen Immissionsort nicht überschritten werden dürfen. Diese liegen 6 dB unter den Orientierungswerten der DIN 18005, um der Vorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen. Auf dieser Basis wurde die Emissionskontingentierung vorgenommen, die zur festgesetzten Gliederung des Planungsgebietes führt ((siehe Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung; Bericht Nr. 126410/1 der IBAS GmbH, Bayreuth vom 4.9.2012)

Aufgrund der Emissionen des angrenzenden Industriegebietes West (BP Nr. 21) ist bei Ausschöpfung des Emissionskontingente mit der Überschreitung des nächtlichen Emissionsrichtwertes von 50 dB(A) zu rechnen. Für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen müssen deshalb Schallschutzfenster mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

### **Wasser und Abwasser**

Das Baugebiet kann an die örtliche Abwasserversorgung im Trennsystem angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser soll über das ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken des Industriegebietes zurückgehalten werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Emskirchen.

### **Strom**

Die Versorgung mit Energie ist durch das Versorgungsunternehmen N-ergie gesichert.

### **Gas**

Ein Gasanschluss ist in der Neustädter Straße bislang nicht vorhanden.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung des Hausmülls innerhalb des Planungsgebietes ist sichergestellt. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist ohne die Notwendigkeit zu wenden möglich. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist in einer entsprechenden Betriebsgenehmigung. zu regeln.

## 2. Planungskonzept

---

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

Dem vorliegenden Bebauungsplan geht eine längere Standortsuche voraus. Der Markt Emskirchen hat topographisch und siedlungsstrukturell bedingt keine ausreichend großen Flächen für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Der Talraum der Aurach ist über den bereits bebauten Bereich hinaus von weiterer Bebauung freizuhalten (Hochwasserschutz). Nach Abzug aller stark geneigten Flächen (ein Gewerbegebiet am Hang ist aus Gründen des Flächenbedarfs nicht denkbar) bleiben einige höher gelegene Flächen, die meistens mit einer weiten Einsehbarkeit verbunden sind.

Neben der Wahl der geeigneten Fläche, die auch bzgl. des Immissionsschutzes geeignet sein musste, sind Lage (Erschließung auf kurzem Weg) und Verfügbarkeit von großer Bedeutung. Alle vorgenannten Erfordernisse können beim vorliegenden Gebiet erfüllt werden.

### 2.2 Städtebauliche Ziele der Gemeinde Emskirchen

Ziel der Planung ist die Entwicklung und Vorhaltung von Gewerbegrundstücken unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung. Dabei soll das Planungsgebiet mit Eingrünungsmaßnahmen so gut wie möglich in die Landschaft eingebunden werden, um der exponierten Lage mit Blick auf Riedelhof und den Riedelhofer Weiher gerecht zu werden.



Blick von Westen auf das Planungsgebiet. Im Hintergrund Riedelhof, westlich der Neustädter Straße Teile des Industriegebietes

#### **GRZ**

Die vorgesehene GRZ von 0,75 orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO). Danach ist in Gewerbegebieten eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO lässt die Überschreitung der definierten zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v. Hundert durch Garagen, Stellplätze und Zufahren zu. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt.

### 2.3 Erschließung, Grundstücke

#### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Neustädter Straße. Das Planungsgebiet weist eine für die Nutzer zur Verfügung stehende Tiefe von rund 80 m auf. Eine Gliederung dieser Fläche durch eine weitere Erschließungstrasse würde zu sehr schmalen Parzellen bei hohem Erschließungsaufwand und hohem Versiegelungsgrad führen.

#### **Adressenbildung**

Daraus entwickelte sich der Planungsgedanke, die Erschließung ausschließlich über die Neustädter Straße zu realisieren. So entsteht eine eindeutige Adressenbildung und eine eindeutige Ausrichtung der Betriebe auf die Neustädter Straße. Besucher- und Mitarbeiterparkplätze sind dem Straßenraum zugeordnet ebenso Rangierflächen und Büronutzungen. Zur Unterstützung

dieser Adressenbildung wird eine Baumreihe vorgesehen, die die Zugangssituation an der Straße betont. Traditionell muss es sich dabei um eine Reihe von Pappeln handeln, die am Ortsausgang von Emskirchen noch die Neustädter Straße säumen, früher aber bis zur Wulkersdorfer Brücke reichten.



Blick auf Riedelhof und Industriegebiet von Emskirchen kommend

### Zufahrten

Denkbar ist bei der entstehenden Ausrichtung der Betriebsgebäude neben der Konzentration der Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich auch die Umfahrung des Betriebsgebäudes, wenn dies für den Betriebsablauf geeignet erscheint. Dabei ist die maximal zulässige Überbauung der Grundstücke gem. §17 und 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten.

Um die Anzahl der Zufahrten auf Neustädter Straße zu minimieren, wurde für jeweils zwei Betriebe eine Zufahrt vorzusehen.

### Variabilität

Das additive Entwurfs- und Erschließungssystem erlaubt es der Gemeinde Emskirchen relativ flexibel (unter Berücksichtigung der Zufahrtssituation und Baumstandorte) auf Wünsche nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu reagieren. Es ist denkbar, anders als in der vorliegenden Planung dargestellt, dass sich vermehrt Nutzer finden, die Grundstücksgrößen von rund 2000 m<sup>2</sup> bevorzugen. Dies wäre ebenfalls umsetzbar und würde lediglich Korrekturen an den Zufahrten erfordern.

Grundstücksgrößen unter 2.000 m<sup>2</sup> sind allerdings bei der nutzbaren Tiefe von 80 m nicht denkbar, da zu geringe Grundstücksbreiten entstehen würden.

## 2.4 Bauliche Anlagen

Der Bebauungsplan sieht, im Sinne der oben genannten Adressbildung, zur Neustädter Straße orientierte Kopfbauten vor, die zweigeschossig ausgebildet sein können. Hier sollte, neben besucherparkplätzen die Büronutzung und Anlaufstelle für Kunden vorgesehen werden.

Je nach Betriebsablauf ist die Büronutzung auch im Obergeschoss denkbar, z.B. wenn das Erdgeschoss komplett für betriebliche Nutzungen benötigt wird.

Sinn der Ausbildung eines Kopfbaus mit zweitem Geschoss ist die Anordnung einer Betriebsleiterwohnung im OG

### Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftsperson sowie Betriebsinhaber, Betriebsleiter

Neuralgischer Punkt in Gewerbegebieten ist das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftsperson sowie Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

Insbesondere in dem landschaftlich schön gelegenen Gewerbegebiet „Am Sandfeld“ möchte die Gemeinde Emskirchen verhindern, dass zu große Teile des Betriebsgeländes für diese Funktion zweckentfremdet werden.

Die Lage einer möglichen Betriebsleiterwohnung kann nicht festgelegt werden, dies hängt zu stark vom jeweiligen Betriebskonzept ab. Es erscheint jedoch sinnvoll, die Wohnung des Betriebsleiters dem Eingangsbereich zuzuordnen, da der Betriebsleiter erfahrungsgemäß immer

im Dienst ist, so dass eine leichte Auffindbarkeit aber auch die Beobachtung des Betriebsgeländes während des Aufenthalts im Wohnbereich von großem Vorteil ist.

Durch Punkt 2.6 der Festsetzungen soll zum einen verhindert werden, dass erst Jahre nach dem Bau einer Betriebsleiterwohnung ein Betrieb entsteht oder verlagert wird. Zum anderen soll vermieden werden, dass ein Betriebsgebäude Alibifunktion hat, um den Bau eines Wohnhauses zu rechtfertigen.

## 2.5 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe		%
Gesamt	35.908 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>Nettobauflächen</b>	<b>27.231 m<sup>2</sup></b>		
öffentliche Straßen	m <sup>2</sup>		
Gehwege	m <sup>2</sup>		
Öffentliche Grünfläche	m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrs- / Gemeinschaftsflächen</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		

## 2.6 Grünordnung

### Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach §1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

### Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestands in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1a bis 1c in dessen Anhang.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind folgende Vegetationsbestände betroffen (siehe auch Tabelle 1: Bestandsaufnahme):

- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche

Gemäß Leitfaden werden die jeweils betroffenen Teilflächen des Geltungsbereichs in Tabelle 1 den „Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet.

Außerdem werden die geplanten Bauflächen nach der zu erwartenden Bodenversiegelung als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit sind in der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Seite 13 des Leitfadens) die Werte des Feldes AI maßgebend.

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Kompensationsfaktoren und deren Reduzierung durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich gemäß Tabelle 2 (Ermittlung erforderlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) ein Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 11.557 m<sup>2</sup>. Damit wird auf einer Fläche dieser Größe eine ökologische Aufwertung erforderlich.

### Ausgleich

Für die ökologische Aufwertung im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen wird angrenzend an das geplante Gewerbegebiet die Pflanzung von Baum- und Strauchhecken sowie die Entwicklung

artenreicher Gras- und Krautfluren auf einer Fläche von 5.415 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese werden im Plan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft“ (hier: Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen) festgesetzt. Bei der Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür Saatgut gemäß RSM 8.1.3 „Rasemischung für magere Standorte“ zu verwenden. Auf Teilflächen soll alternativ auch das Ausbringen von Blühflächenmischungen möglich sein, die ein großes Blütenangebot für Bienen und andere Insekten bieten.

Bei den im Anschluss an die Gewerbebebauung vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Restflächen der betreffenden Grundstücke. Durch den ungünstigen Flächenzuschnitt sind sie für eine landwirtschaftliche Nutzung uninteressant.

Die im Plan festgesetzte Hecke ist mit geeigneten heimischen Sträuchern (Heister 2 x verpfl., 60-100) und mit 5% Baumanteil zu pflanzen. Dafür geeignete Baum- und Straucharten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig. Sämtliche Pflanzungen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten 2-3 Jahren sind die Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Als Zeitdauer bis das Entwicklungsziel erreicht ist, werden sowohl für die Hecke als auch für die artenreiche Gras- und Krautflur gemäß der Arbeitshilfe „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 10 Jahre veranschlagt (Stufe II). Anschließend können für die Pflege der entsprechenden Flächen auch wieder öffentliche Fördermittel beantragt werden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme A2 wird auf **Fl. Nr. 171, Gmkg. Emskirchen** die Anlage eines altwasserartigen Seitenarms der Mittleren Aurach mit naturnaher Ufergestaltung und teilweise dauerhafter Wasserführung sowie die Entwicklung einer Feuchtwiese auf dem restlichen Grundstück mit extensiver Pflege des Aufwuchses auf einer **Fläche von 696 m<sup>2</sup>** vorgesehen. Aufgrund des besonders hohen Aufwands bei der Umsetzung der Maßnahme soll diese mit einem Flächenfaktor von 2 angerechnet werden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme A3 wird auf **Fl. Nr. 672, Gmkg. Neidhardswinden** extensive Wiesennutzung auf einer **Fläche von 4.949 m<sup>2</sup>** vorgesehen (zweimalige Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähguts, kein Dünger, keine Pestizide). Aufgrund des relativ geringen Aufwands bei der Umsetzung der Maßnahme soll diese mit einem Flächenfaktor von 0,5 angerechnet werden.

### **Begründung der Festsetzungen der weiteren Grünordnungsplanung**

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes für Teile eines Gemeindegebiets in einem Grünordnungsplan dargestellt. Dieser ist im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert.

Durch die geplanten Maßnahmen soll auch eine ausreichende Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie eine Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft gewährleistet werden.

Folgende Festsetzungen wurden im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen: Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Neustädter Straße zur Ein- und Durchgrünung der Baufläche sind als standortgerechte und heimische Hochstamm-Laubbäume (4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Baugebiets nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

### 3. Grundbesitz/Umlegung

---

Es befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Emskirchen. Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.

Januar 2013

Architekten Franke und Messmer  
Margeritenweg 7 91448 Emskirchen  
tel 09104 / 897989 fax 09104 / 897988

Edgar Tautorat Landschaftsarchitekt  
Venusweg 11 90763 Fürth  
tel 0911 / 76 662-0 fax 0911 76 662-10

## 4. Umweltbericht

---

### 4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Emskirchen im Anschluss an die Neustädter Straße (ehemalige Bundesstraße B8).

Er umfasst ca. 3,6 ha. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebiets (ca. 2,7 ha) sowie von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 0,5 ha).

Durch die geplante Bauleitplanung soll eine angemessene Gebietsentwicklung und ein neuer westlicher Ortseingang von Emskirchen sichergestellt werden.

### 4.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Emskirchen wird für den Geltungsbereich im Parallelverfahren geändert. Darin grenzt im Norden eine bestehende gewerbliche Baufläche an, während sich ansonsten nur landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

### 4.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich befindet sich in Höhenlagen von 368 bis 380 m ü. NN, so dass deutliche Geländeneigungen nach Osten und Südosten auftreten.

Der Geltungsbereich wird von der Neustädter Straße (ehemalige Bundesstraße B8) im Norden begrenzt. Im Übrigen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befindet sich ein bestehendes Industriegebiet.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

#### **Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)**

##### Beschreibung:

Empfindliche bzw. schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Wohnen, bestehen im Geltungsbereich nicht, mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen. Aufgrund der Emissionen des angrenzenden Industriegebietes West (BP Nr. 21) ist bei Ausschöpfung des Emissionskontingente mit der Überschreitung des nächtlichen Emissionsrichtwertes von 50 dB(A) zu rechnen.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen bestehen im Emskirchener Ortsteil Riedelhof in ca. 500m Entfernung sowie im Bereich Sudetenstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine nennenswerten ortsnahen Erholungsmöglichkeiten.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Die während der Bauzeiten zu erwartende, vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs ist als unerheblich zu bewerten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Neustädter Straße.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Für die Erholungseignung des Ortsrandbereichs ist keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Für die geplanten Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS), Bayreuth, durchgeführt.

Zur Überprüfung möglicher Belastungen im südöstlich gelegenen Wohngebiet „Am Bottenbacher Weg“ sowie dem Weiler Riedelhof (Entfernung rund 450 m) und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das nördlich angrenzende Industriegebiet sowie das östlich gelegene Gewerbegebiet wurde dabei geklärt, dass Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vorzusehen sind.

Für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen müssen deshalb Schallschutzfenster mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

#### Beschreibung:

Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt im Änderungsbereich ca. 8°C, der Niederschlag ca. 650 mm im Jahr. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb einer Kaltluft-Abflussbahn.

Die lufthygienische Situation im Geltungsbereich und seines Umfelds wird insbesondere durch die Emissionen des Straßenverkehrs sowie durch regionale Belastungen beeinflusst.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf den festgesetzten Bauflächen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Da der Versiegelungsgrad im Rahmen des vorhandenen Siedlungsbereichs nur unwesentlich erhöht wird, wirkt sich die Planung auf das lokale Geländeklima und klimatische Austauschfunktionen nicht erheblich aus.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die durch das Vorhaben zu erwartende Zunahme des Verkehrs auf der Neustädter Straße ist nicht als erheblich einzustufen.

Inwieweit beim Betrieb der baulichen Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu rechnen ist, hängt von der Art der künftigen Gewerbebetriebe und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen ab. Diese sind derzeit noch nicht festgelegt. Die geltenden gesetzlichen Vorgaben zum Boden und Grundwasserschutz sind dabei jedoch einzuhalten.

Die durch den Betrieb der Gebäude und durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr verursachten Emissionen in die Luft sind daher insgesamt mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

### **Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Gemäß der geologischen Karte liegt der Geltungsbereich im Bereich des Blasensandsteins. Daher ist mit sandigen bis lehmigen Böden zu rechnen. Genauere Kenntnisse zum Untergrund bestehen derzeit nicht, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung ist aufgrund der vorhandenen Geländesituation mit deutlichen Erdbewegungen, insbesondere Abgrabungen, zu rechnen. Während der Bauzeit besteht ein erhöhtes Potenzial für eine Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe von Baumaschinen, die durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung wird im Geltungsbereich eine Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 2,2 Hektar ermöglicht. Dabei ist mit dem Verlust offenen, fruchtbaren Bodens, der natürlichen Bodenfunktionen (Filterung, Pufferung) und der Versickerungsfähigkeit durch die Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch den Geh- und Radweg zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Inwieweit beim Betrieb der baulichen Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist, hängt von der Art der künftigen Gewerbebetriebe und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen ab. Diese sind derzeit noch nicht festgelegt. Die geltenden gesetzlichen Vorgaben zum Boden und Grundwasserschutz sind dabei jedoch einzuhalten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

**Schutzgut Wasserhaushalt**Beschreibung:

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer.

Für den Geltungsbereich bestehen derzeit keine Erkenntnisse zum Grundwasserstand.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit besteht ein erhöhtes Potenzial für eine Grundwassergefährdung durch den möglichen Eintrag wassergefährdender Stoffe von Baumaschinen, das durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung wird im Geltungsbereich eine Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 2,2 Hektar ermöglicht. Dabei ist mit dem Verlust offenen, fruchtbaren Bodens, der natürlichen Bodenfunktionen (Filterung, Pufferung) und der Versickerungsfähigkeit durch die Bebauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Erschließungsstraße zu rechnen. Aus den versiegelten Flächen ist ein beschleunigter Anfall von Niederschlagswasser zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Inwieweit beim Betrieb der baulichen Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen ist, hängt von der Art der künftigen Gewerbebetriebe und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen ab. Diese sind derzeit noch nicht festgelegt. Die geltenden gesetzlichen Vorgaben zum Boden und Grundwasserschutz sind dabei jedoch einzuhalten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt durch die Nutzungen, die im Geltungsbereich durch die Planung ermöglicht werden, mittels verbindlicher Festsetzungen möglichst gezielt zu vermeiden und im Übrigen mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Beschreibung:

Im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung befindet sich kein NATURA2000-Gebiet (FFH-, Europäisches Vogelschutzgebiet) im Sinne von § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Biotope der amtlichen Biotopkartierung bestehen im Geltungsbereich nicht.

Der Vegetationsbestand stellt sich im Geltungsbereich wie folgt dar:

Im Zuge einer Bestandserhebung im Frühjahr 2012 wurde der Vegetationsbestand im Geltungsbereich auf der Grundlage einer Bestandsvermessung erfasst und in der beiliegenden Abb. 1 dargestellt.

Demnach besteht im Westen angrenzend eine Flurbereinigungshecke. Daneben wurde innerhalb des Geltungsbereichs eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme für die Flurbereinigung angelegt, die flächenhaft als Grünland gemäht wird. Von den gepflanzten Obstbäumen ist nur noch einer vorhanden.

Ansonsten bestehen neben flächenhafter Ackernutzung insbesondere Gras- und Krautfluren, die den Graben entlang der Neustädter Straße begleiten.

Die Bewertung der betroffenen Vegetationsbestände erfolgt im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung mittels beiliegender Tabelle 1 entsprechend des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt" des Bayer. Umweltministeriums. Dementsprechend weisen die Vegetationsflächen im Geltungsbereich insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) auf. Dabei bezieht die Gesamtbewertung gemäß Leitfaden auch die anderen natürlichen Schutzgüter mit ein.

Im Zuge der Erstellung der naturschutzfachlichen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das faunistische Lebensraumpotenzial ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Feldlerchen als Freiflächenbrüter vorkommen.

### Baubedingte Auswirkungen:

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu berücksichtigen, dass die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen ist.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Planung ist im Geltungsbereich ein entsprechender Lebensraumverlust für die Pflanzen- und Tierwelt durch Überformung, Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Damit wird es erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und daraus abgeleitete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb der geplanten baulichen Anlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erkennbar.

Insgesamt sind durch die Planung Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die allerdings mit gezielten Maßnahmen und Vorkehrungen vermieden bzw. ausgeglichen werden sollen.

## **Schutzgut Landschaft**

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Emskirchen und ist Bestandteil des Ortseingangs in diesem Bereich. Das Ortsbild ist hier geprägt durch die Feldfluren im Übergang zum benachbarten Teichkette bei Riedelhof. Als landschaftliche Vorbelastung besteht

die Gewerbebebauung nördlich der Neustädter Straße, die bislang völlig unzureichend eingegrünt ist.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung bewirkt eine erhebliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds in diesem Ortsrandbereich.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird an dieser Stelle ein neuer Ortseingang geschaffen,, was besondere Anforderungen an dessen Gestaltung stellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- keine -

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft mit mittlerer Erheblichkeit bewertet, wenn die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen im Orts- und Landschaftsbild durchgeführt werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Im Geltungsbereich sind keine wesentlichen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Auswirkungen:

Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

### **Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Mensch, Luft/Klima, Boden und Wasserhaushalt bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

#### **4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist voraussichtlich keine erhebliche Veränderung des vorhandenen Umweltzustands im Geltungsbereich zu erwarten.

#### **4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung und Verringerung oben genannter, nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einfließen:

### **Schutzgut Mensch**

Die schalltechnische Untersuchung ermittelte Planwerte (Beurteilungspegel), die von den einwirkenden Geräuschen von Betrieben und Anlagen am jeweiligen Immissionsort nicht überschritten werden dürfen. Diese liegen 6 dB unter den Orientierungswerten der DIN 18005, um der Vorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen. Auf dieser Basis wurde die Emissionskontingentierung vorgenommen, die zur festgesetzten Gliederung des Planungsgebietes führt (Gutachten siehe Anlage).

### **Schutzgut Boden**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze aufgenommen.

Auch während der Bauzeit sind Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu ergreifen.

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze sowie zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aufgenommen.

Auch während der Bauzeit sind Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu ergreifen.

### **Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, biologische Vielfalt**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten (baumhöhlen- und baumbrütende Arten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen.

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 Baugesetzbuch wurde die Erfordernis ökologischer Aufwertungsmaßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft für eine Fläche von insgesamt 11.557 m<sup>2</sup> sowie der Ersatz der bestehenden Ausgleichsfläche aus der Flurbereinigung in Höhe von 3.780 m<sup>2</sup> ermittelt.

Durch festgesetzte Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Randbereiche des Baugebiets mit der Anlage extensiv gepflegter Gras- und Krautfluren und der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch die externen Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 kann der geplante Eingriff als ausgeglichen gelten.

### **Schutzgut Landschaft**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wird eine wirksame Eingrünung der Bauflächen mit standortheimischen Gehölzen sowie die Gestaltung des Straßenraums mit der Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

## **4.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Standort des geplanten Vorhabens schließt an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Da im Ortsbereich keine weiteren gewerblichen Entwicklungsflächen bestehen, wären mögliche Alternativstandorte nur in größerer Entfernung zu finden.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten geringere Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter mit sich bringen.

## **4.7 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung), der Projektunterlagen sowie mittels eigener Bestandserhebung-

en erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Sie lehnt sich an den Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums an.

Bei der Bestandsbewertung der Schutzgüter Mensch, Boden und Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tiere wurden aufgrund der bislang lückenhaften Datenbasis teilweise Abschätzungen aus vorliegenden Datenwerken vorgenommen.

#### 4.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine Überprüfung der Pflanzauflagen und –gestaltungsmaßnahmen soll 2 Jahre nach Durchführung der Baumaßnahme erfolgen.

#### 4.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung soll die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand von Emskirchen ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich an der Neustädter Straße (ehemalige Bundesstraße B8).

Gegenstand der Planung ist die Ausweisung von 2,7 ha Bauflächen (netto).

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Darauf aufbauend wurden im Rahmen der Konfliktanalyse die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Auswirkungen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im weiteren Verfahren Maßnahmen und Vorkehrungen entwickelt, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan einfließen.