
Markt Emskirchen

17. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Recyclingzentrum Maudorf“



Begründung zum Vorentwurf vom

20.05.2021

(Zum Entwurf werden 2 getrennte Begründungen erarbeitet)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

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

17. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan /

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Recyclingzentrum Mausdorf“

Markt Emskirchen, Lkr. Neustadt a.d.Aisch

17. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan /

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
4. BESTANDSAUFNAHME	3
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
6. ERSCHLIEßUNG	5
6.1 Verkehrliche Erschließung	5
6.2 Ver- und Entsorgung	6
7. IMMISSIONSSCHUTZ	6
8. DENKMALSCHUTZ	7
9. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	7
9.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
9.2 Eingriffsermittlung	8
9.3 Ausgleichsflächen	10
9.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen	12

Markt Emskirchen, Lkr. Neustadt a.d.Aisch

17. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan /

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Recyclingzentrum Mausdorf“

B	UMWELTBERICHT	13
1.	EINLEITUNG	13
1.1	Anlass und Aufgabe	13
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	13
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	14
2.1	Untersuchungsraum	14
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	14
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	15
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	16
4.1	Mensch	16
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	17
4.3	Boden	18
4.4	Wasser	19
4.5	Klima/Luft	20
4.6	Landschaft	20
4.7	Fläche	21
4.8	Kultur- und Sachgüter	21
4.9	Wechselwirkungen	21
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	22
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	22
6.	ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	22
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	24
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	24
9.	MONITORING	24
10.	ZUSAMMENFASSUNG	25

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung

Die 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, den derzeit noch innerhalb von Mausdorf gelegenen Betrieb am vorgesehenen Standort, wo sich bereits betriebseigene Lagerflächen befinden, weitgehend zu konzentrieren und zu erweitern. Da die Zu- und Abfahrt zukünftig über die Kreisstraße und die neu gebaute Straße Mausdorf Nord erfolgen wird, wird sich der Verkehr im Ort wesentlich reduzieren.

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

Das in voraussichtlich drei Bauabschnitten geplante Vorhaben sieht auf zwei Plateauebenen die Errichtung eines Büro- und Werkstattgebäudes, einer Lagerhalle, von überdachten Boxen für Abfälle, Baumaterialien und Schüttgut, von Stellplätzen für semimobile Anlagen und Container 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 oder mit Schotter verdichtet. Der Betrieb ist mit wenigen lärmintensiven Ausnahmen (nur Heizung und zwei anführende Mitarbeiter-Pkw) während der Tagzeit vorgesehen. Eine ausführliche Vorhabensbeschreibung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 geändert worden ist sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

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

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

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall gegeben: Nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt ein Gewerbegebiet an. Des Weiteren ist der Geltungsbereich bereits jetzt teils vom Fuhrunternehmen Spitzer genutzt. Aufgrund der Art der Nutzung ist zudem eine Realisierung des Vorhabens im Innenbereich nicht möglich, da ausreichende Abstände zu Wohn- und Mischgebieten eingehalten werden müssen.

Regionalplan

Der Markt Emskirchen liegt gemäß Regionalplan Westmittelfranken im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Er ist hier als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Neustadt a.d. Aisch und dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Zentrale Orte sollen die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung darstellen.

Für den Markt Emskirchen wird im Regionalplan weiterhin eine möglichst dauerhafte Sicherung der Arbeitsplatzzentralität genannt.

Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

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.

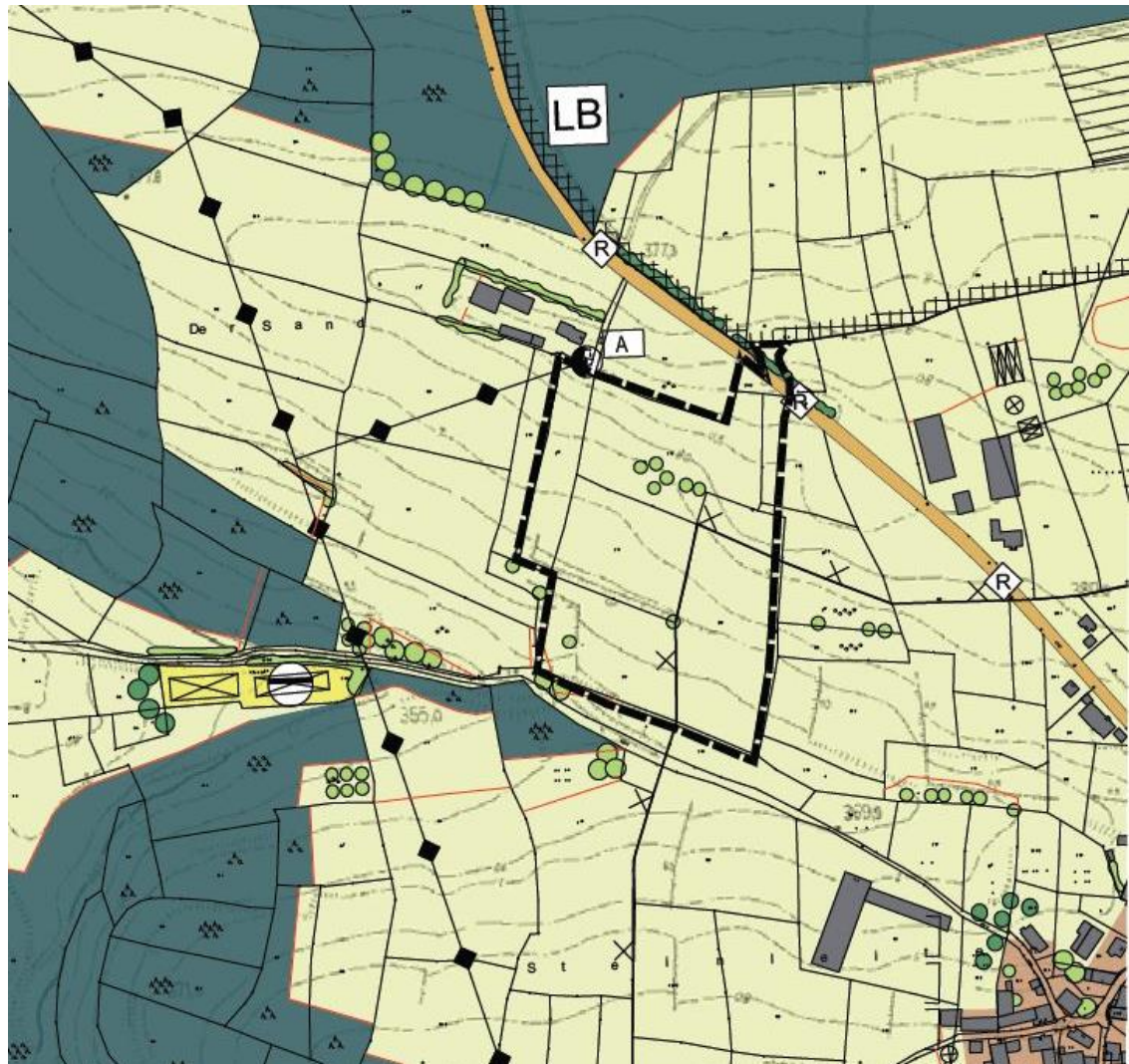


Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan

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 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 ist ausschließlich die Ansiedlung eines Fuhrunternehmens für Erdbau einschließlich

Bauschuttrecycling und Entsorgung mit Büro und Lagerhallen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist damit der Vorhabenbezug sichergestellt.

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. Schuttcontainer, Schüttgutboxen, Lkw-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 des Hauptgebäudes innerhalb der Baufläche vorgegeben, damit soll sichergestellt werden, dass sich diese Anlagen am Oberhang im Bereich des bestehenden Lagerflächen gegenüber dem östlich vorhandenen Gewerbegebiet konzentrieren.

Als Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend generell eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies bleibt zum einen im Rahmen der Baunutzungsverordnung und ist für das Vorhaben ausreichend, Überschreitungen durch befestigte Nebenflächen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich.

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.

Aufgrund der hängigen Lage ist eine Terrassierung des Geländes zur Herstellung von zwei Terrassen-/Plateauebene 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 begrünten südlichen Randzone eine private Verkehrsfläche als Zufahrt zum geplanten Retentionsbecken festgesetzt.

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 des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan wie folgt angedacht: Das Oberflächenwasser vom oberen, nördlichen Plateau wird gesammelt einem Sedimentationsbecken zur Vorklärung zugeführt. Das Wasser soll primär als Löschwasserunterstützung und sekundär als Brauchwasser zum Gießen, für die Behandlung von Abfällen, für die Reifenwaschanlage und die Beregnungsanlage genutzt werden. Überschüssiges Wasser wird dem Sedimentationsbecken bzw. Klärbecken im tiefer gelegenen, südlichen Plateau zugeleitet. Das Oberflächenwasser vom südlichen Plateau wird ebenfalls gesammelt und einem Sedimentations- bzw. Klärbecken zugeleitet. Die Weiterleitung erfolgt über einen Bodenfilter in den Saugraben. Für größere Niederschläge steht zudem ein Regenüberlaufbecken zur Verfügung, welches ebenfalls gedrosselt dem Saugraben zugeführt wird. Die Bereiche für gefährliche Abfälle verfügen über separate Entwässerungseinrichtungen. Dort anfallendes Regenwasser wird dem öffentlichen Schmutzwasserkanalsystem zugeführt. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Zur ordnungsgemäßen Lagerung und Entsorgung von (gefährlichen) Abfällen erfolgen im Rahmen des nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen und Vorgaben.

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-b01a vom 26.04.2021). 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 Vorhaben wurde in der Zwischenzeit gegenüber der im schalltechnischen Gutachten geprüften Variante etwas modifiziert, u.a. ist der ehemals geplante Substratmischplatz mit mobilem Substratmischer grundsätzlich entfallen und durch Stellplätze/-flächen für semimobile Anlagen und Absetz- und Abrollcontainer ersetzt worden. Nach Auskunft des Schallgutachters führt dies nicht zu nachteiligen Lärmentwicklungen gegenüber den Ergebnissen im Schallgutachten vom 26.04.21. Das Gutachten wird zum Entwurf aktualisiert.

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 Gesamtgeräuschesituation verträglich einfügen. Zur Nachtzeit liegen die berechneten Beurteilungspegel aufgrund der kaum vorhandenen Nutzung (nur Heizung und zwei anführende 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.

Verkehrslärm

Die durchgeführten Verkehrslärberechnungen 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.

Das schalltechnische Gutachten ist Teil der Begründung.

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 (mindestens 20 %) 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 mit Begrünungsbindung

Flächen mit Begrünungsbindung 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 mit Begrünungsbindung sind gemäß den festgesetzten Pflanzgeboten (s.u.) mit Gehölzen zu bepflanzen und in den nicht mit Gehölzen beplanten Bereichen mit heimischen Arten anzusäen und als Gras-Krautflur zu entwickeln. Außerdem ist im Südosten ein optimiertes Winter-Sommer-Quartier für die Zauneidechse samt Umfeld, bestehend aus Stein- und Asthaufen, Sandlinsen und extensiv genutzten Gras-Kraut-Säumen zu entwickeln.

Die jeweiligen Saatgutmischungen sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

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

Pflanzgebot Baum-Strauchhecke

Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind insbesondere an den Rändern des Geltungsbereiches und im Bereich der gliedernden Erdböschungen festgesetzt.

Hier sind überwiegend geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Baumanteil soll bei etwa 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die zulässige Artenauswahl ist festgesetzt und aufgrund der Lage inmitten der freien Landschaft auf standortgerechte, heimische Gehölzarten beschränkt. Die Pflanzung muss i.d.R. mehrreihig erfolgen und soll sich als frei wachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 10 bis 15 Jahre. Diese müssen abschnittsweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

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.

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,
- 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 um konventionell genutzte Ackerflächen. Eine ca. 0,32 ha große Teilfläche des Betriebsgeländes ist baurechtlich genehmigt und wird nicht als Eingriffsfläche gewertet. Über diese 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	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
GE-Fläche inkl. Begrünung (abzgl. Genehmigtem Bestand)	38.070 qm	x 0,4	15.228 qm
Private Verkehrsfläche	122 qm	x 0,4	49 qm
Summe			15.277 qm

9.3 Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch den Bebauungsplan werden drei externe Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 15.278 qm zugeordnet.

Ausgleichsfläche 1:

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich ca. 1 km nordwestlich im Aurachgrund. Es handelt sich um eine 3.165 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
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 6.000 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)
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 im Anhang der Begründung.

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 16.10.2020 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 Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z.B. Entfernen von Gehölzen, Abschieben von Oberboden) außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Durchführung der Baustelleneinrichtenden Maßnahmen auf dem südlichen Acker außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zwischen Anfang September und Ende Februar oder nach Durchführung geeigneter Vergrämungsmaßnahmen (Herstellung einer Schwarzbrache)

Folgende CEF-Maßnahmen sind vorgesehen:

- Installation von 3 Nistkästen für Feldsperlinge an bestehenden, zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet
- Anlage von mind. 2 je 2.000 qm großen Blühstreifen für die Feldlerche im Bereich der Ausgleichsflächen
- Anlage eines optimierten Winter-Sommer-Quartiers für die Zauneidechse samt Umfeld, bestehend aus Stein- und Asthaufen, Sandlinsen und extensiv genutzten Gras-Kraut-Säumen

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 Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist (§ 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. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Vorgesehen ist die Konzentration und Erweiterung eines bestehenden Betriebes durch Schaffung weiterer Lager- und Stellflächen sowie einer Werkstatthalle mit Büroräumen, einer weiteren Halle für Verbrauchsmaterialien, Schüttboxen sowie Anlagen zum Bauschuttrecycling, insbesondere einer Siebanlage etc. Das insgesamt etwa 4,1 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 bepflanzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers. Im Marktgebiet Emskirchen steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Die Fläche grenzt an bestehende betriebseigene Lagerflächen an. Sie ist darüber hinaus erheblich gewerblich vorbelastet.

Die vorliegende Anordnung der Baugrenzen stellt 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 und Lagerflächen angeordnet sind. Auch die größeren Flächen mit Begrünungsbindung im südlichen Teil sind hier in Ergänzung und in Randlage des Saugrabens am besten angeordnet.

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 Geltungsbereichs 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)

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

Es sind bis dato keine Schwierigkeiten aufgetreten. Der vorliegende Vorentwurf wird im Laufe des Verfahrens gemäß den Ergebnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt.

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. 250 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. Eventuell erforderliche Einschränkungen des Betriebes werden im Baugenehmigungsverfahren 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 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.

**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. eingrünende 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.

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,
- 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 1,5 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 wird die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Bauflächen erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen.

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

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
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.

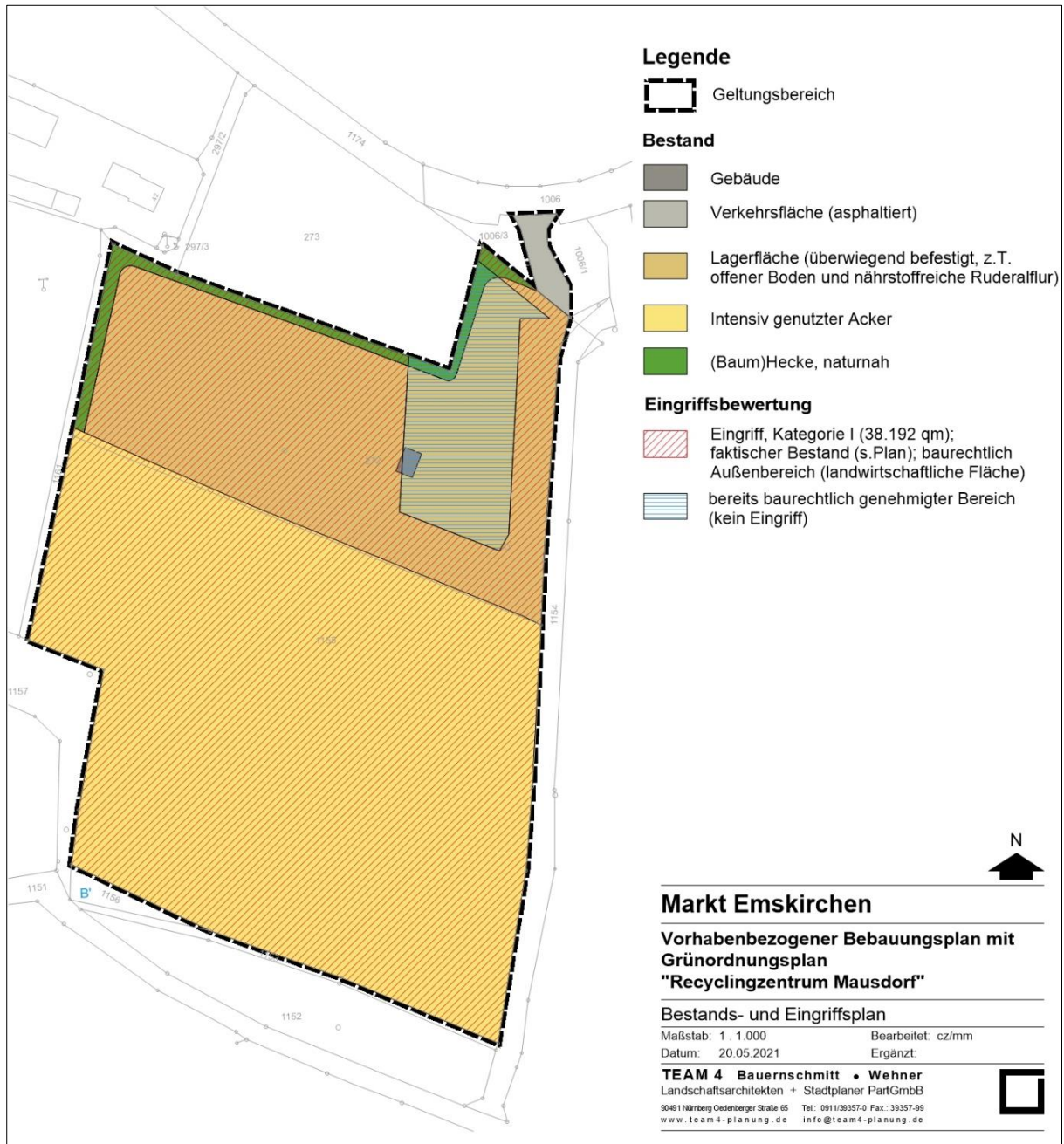


Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
2. Maßnahmenpläne Ausgleichsflächen
3. Schalltechnische Untersuchung, IBAS Bayreuth
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BfÖS Bayreuth

Anlage 1: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung



Anlage 2: Maßnahmenplan Ausgleichsflächen

