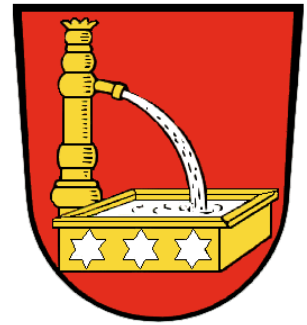

Markt Breitenbrunn

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Dürn“



Begründung zum Entwurf

20.06.2022



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Breitenbrunn
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Dürn“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	4
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. VERKEHRSFLÄCHEN	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. BRANDSCHUTZ	5
10. DENKMALSCHUTZ	6
11. GRÜNORDNUNG	6
11.1 Gestaltungsfestsetzungen	6
11.2 Eingriffsermittlung	6
11.3 Ausgleichsflächen	8

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	9
1. EINLEITUNG	9
1.1 Anlass und Aufgabe	9
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	9
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	9
2.1 Untersuchungsraum	9
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	10
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
4.1 Mensch	11
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Fläche	15
4.9 Wechselwirkungen	15
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	16
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	16
6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	16
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
9. MONITORING	18
10. ZUSAMMENFASSUNG	18

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Der Markt Breitenbrunn hat aufgrund seiner attraktiven landschaftlichen Lage keine größeren Gewerbeflächen und weist einen hohen Auspendlerausschuss auf. Er kann derzeit ansiedlungswilligen Betrieben oder örtlichen, umsiedlungswilligen Handwerksbetrieben keine gewerblichen Bauflächen anbieten.

Das östlich anschließende Gewerbegebiet GE/MI Dürn weist zwar noch kleinere freie Bauflächen auf, diese sind jedoch teils bereits bebaut bzw. werden als Lagerflächen genutzt. Eine aktuelle Anfrage eines örtlichen Baubetriebs kann nicht befriedigt werden.

Deshalb ist die Erweiterung des Gewerbegebietes in westliche Richtung im Bereich einer im Besitz des Marktes Breitenbrunn befindlichen Fläche erforderlich. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes soll die Ansiedlung gewerblicher Betriebe und die Aus-siedlung örtlicher Gewerbe- und Handwerksbetriebe ermöglicht werden.

Es sollen insgesamt 2 Parzellen gebildet werden, für die nördliche, größere der beiden Parzellen liegt bereits konkretes Ansiedlungsinteresse eines Baubetriebs für Innenausbau vor. Hier soll baldmöglichst der Bauantrag eingereicht werden. Für die 2. Parzelle ist der Markt Breitenbrunn im Gespräch mit weiteren Interessenten.

Insofern ist die Ausweisung des Baugebiets erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dürn des Marktes Breitenbrunn am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Flurnummer 288, Gemarkung Dürn und hat eine Fläche von 1,3 ha.

Der Geltungsbereich ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet von Dürn an.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist leicht nach Südwesten geneigt. Der Untergrund besteht aus den gut versickerungsfähigen Gesteinen des Karsts.

Biotope oder besonders naturnahe Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Luftbild des Geltungsbereichs

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 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 Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des 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. 11, 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.

Regionalplan

Der Markt Breitenbrunn ist im Regionalplan der Region Regensburg als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Nach Regionalplan Grundsatz I 3.2.1 kommt der „Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor ... besondere Bedeutung zu“. Die vorliegende Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist aufgrund ihres flä-

chenmäßig verhältnismäßig geringen Umfangs aus Sicht des Marktes Breitenbrunn mit den Zielen des Regionalplanes gut vereinbar und kann insbesondere die Ziele einer Stärkung des ländlichen Raums nachhaltig unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in einer Gesamtfortschreibung.

Die vorgesehene Fläche ist trotz einer bandartigen Entwicklung auch in der Gesamtbeurteilung der begonnenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht eine der am besten geeigneten Flächen für gewerbliche Entwicklungen im Marktgebiet Breitenbrunn. Dies ist v.a. mit der Topografie am Hauptort und der ansonsten v.a. durch kleinere Ortschaften und Weiler geprägten Siedlungsstruktur begründet.

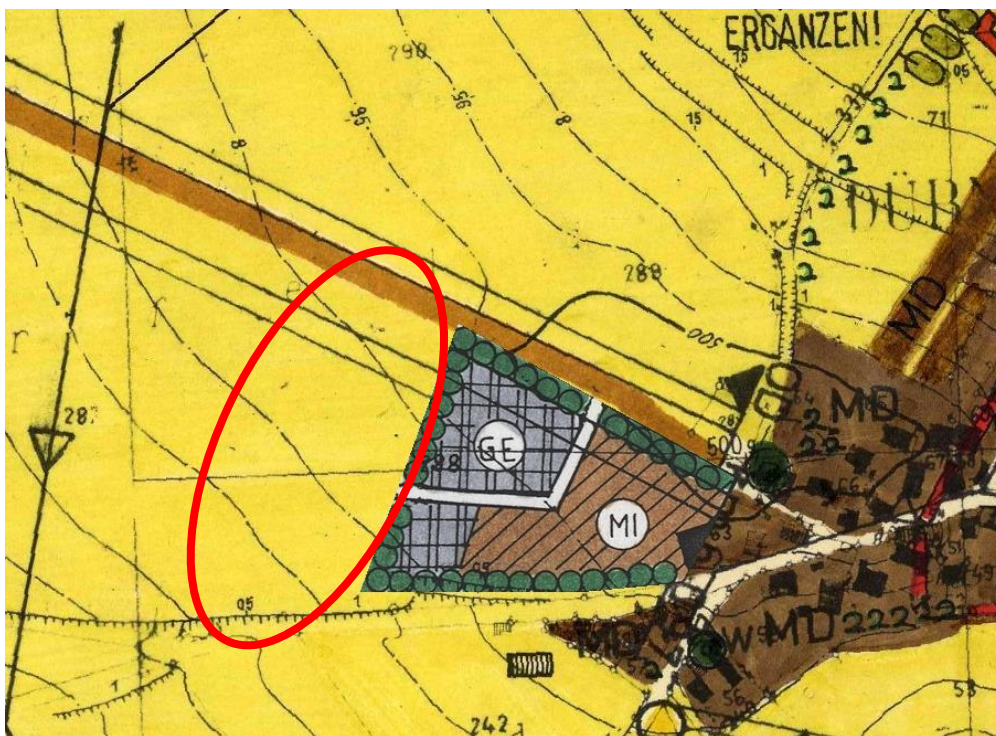


Abb.: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung

Der Markt Breitenbrunn hat sich für den vorliegenden Standort entschieden, da er eine sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden, östlich angrenzenden Gewerbegebietes darstellt und auch von der Verkehrsanbindung günstig ist. Weiterhin sind kaum naturnahe Flächen betroffen.

Im Gebiet des Marktes stehen keine Innenentwicklungspotentiale oder Brachflächen zur Verfügung. Auch Standortalternativen, die städtebaulich oder landschaftlich günstiger zu bewerten wären, stehen v.a. aufgrund der Topografie nicht zur Verfügung. Für die Entwicklung neuer, größerer Gewerbeflächen ist das Marktgemeindegebiet weniger geeignet, deshalb möchte der Markt Breitenbrunn bedarfsgerecht kleinere Ergänzungen an bestehenden Gewerbestandorten vornehmen.

Entscheidend ist auch, dass der Markt Breitenbrunn im Besitz der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist und damit sichergestellt, dass das spätere Bauland auch tatsächlich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung steht.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, mit einem möglichst geringen Erschließungsaufwand 2 Baugrundstücke zu schaffen.

Das Maß der Bebauung soll sich am östlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet orientieren, wobei der Markt Breitenbrunn durch Zulassung einer bestmöglichen Grundstücksausnutzung den Flächenverbrauch minimieren möchte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es sollen alle aufgrund der Baunutzungsverordnung zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich möglich sein. Einschränkungen des Gewerbegebietes sind aus Lärmschutzgründen erforderlich.

Das Gebiet wird deshalb gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt (vgl. Kap. 8).

Im Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht die bestmögliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstückflächen. Weiterhin ist eine abweichende Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks sinnvoll.

Die überbaubaren Grundflächen sind durch Baugrenze festgesetzt. Diese bildet ein größeres zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht so eine flexible Parzellierung und Anordnung künftiger Gebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,5 m über Gelände.

Im Gewerbegebiet sind als Dachformen Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig, die maximale Dachneigung beträgt 0°-22°.

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße NM 13 bzw. dem Staadorfer Weg im Süden aus. Die Anbindung an die Kreisstraße ist an zwei Stellen angestrebt.

Eine Binnenerschließung innerhalb des Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen, da nur zwei Parzellen gebildet werden sollen, die jeweils direkt von der Kreisstraße bzw. vom Staadorfer Weg angefahren werden können.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Kreisstraße bzw. des Staadorfer Wegs vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist über einen bestehenden Graben abzuleiten. Eine zusätzliche Rückhaltung im Gebiet ist nicht erforderlich. Dies wurde in der Vorplanung zur Entwässerung des Gebietes geprüft. Die Entwässerungsplanung ist bereits eingeleitet.

8. Immissionsschutz

Im direkten Umfeld des Gewerbegebietes befindet sich kein Wohngebiet.

Aufgrund der im Mischgebiet vorhandenen Wohnbebauung wurde das östliche bestehende Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen. Nacharbeit ist im bestehenden Gewerbegebiet nicht zugelassen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Für das gegenständliche Gewerbegebiet werden für tags und nachts Einschränkungen in Form von Emissionskontingenten festgesetzt.

Über die Zulassung von Betriebswohnungen möchte der Markt im Einzelfall entscheiden und diese ausnahmsweise zulassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 31.05.2022 mit der Auftrags-Nr. 7812.1 / 2021 - TK angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und festgesetzt. Das Gutachten ist als Anhang Teil der Begründung.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Falls sich im Rahmen der Bebauung im Gewerbegebiet Betriebe mit besonderen Brandschutzrisiken ansiedeln, sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Festlegungen zu treffen.

Die Feuerwehr Dürn ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der sehr kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im Bereich der Baufläche sind keine Bodendenkmäler bekannt und auch im unmittelbaren Umfeld keine Baudenkmäler vorhanden.

11. Grünordnung

11.1 Gestaltungsfestsetzungen

Aufgrund der Größe und Zweckbestimmung des Baugebietes sind nur einzelne grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

An den Rändern des Geltungsbereiches zur freien Landschaft hin sind unbefestigte Flächen mit Begrünungsbindung zu gestalten, um einen Übergang zur Landschaft und eine Grünvernetzung innerhalb des Baugebietes herzustellen. Die zu begrünenden Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Ergänzend soll auch innerhalb des Baugebietes eine Gliederung durch Vegetationselemente erfolgen. Hierfür sind Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen am besten geeignet. Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist für 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind mindestens 10 qm große Baumscheiben von Befestigungen freizuhalten. Mindestqualität Stammumfang 14 bis 16. Geeignete Arten sind

- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*

Die Befestigung von Flächen ist wo mit dem Nutzungszweck vereinbar in wasserdurchlässiger Weise vorgesehen. Hierfür geeignet wären Rasenpflaster, Schotterrasen oder Schotterflächen. Durch diese Maßnahmen werden die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt verringert.

Flachdächer sind zu begrünen und Dächer generell mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Zudem sind aufgrund der Lage am Ortsrand Beleuchtungen im Außenbereich nur mit insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig.

11.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue 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:

- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten für die Pflanzgebote
- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung einer Dachbegrünung bzw. Solarenergienutzung
- Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. 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	artenarmes Grünland, Reitplatz, Kategorie I
Boden	Ablehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, Kategorie I-II
Wasser	kein Oberflächengewässer, Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, gut versickerungsfähig, hohe Empfindlichkeit (Karst), Kategorie I-II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	einsehbare Fläche, einzelne Gehölze, direkt angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet (Vorbelastung), Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Plangebiet dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zugeordnet (Grundflächenzahl > 0,35).

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Spanne gem. Leitfaden: 0,3-0,6.
Wahl des Faktors: 0,6 (aufgrund Tendenz zu Kategorie II)

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs
(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1	8.954 qm	x 0,6	5.372 qm
Summe			5.372 qm

11.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Auf den 5 m breiten Ausgleichsflächen an den Rändern der Baufläche sind 2-reihige freiwachsende Hecken aus heimischen Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft gem. Liste im Anhang zu pflanzen. Baumanteil 10 %. Pflege durch gel. Rückschnitt alle 15-20 Jahre, abschnittsweise so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt. Die Randflächen sind als Gras-Krautfluren zu entwickeln (Selbstbegrünung). Die Ausgleichsfläche im Gebiet hat 1.389 qm

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Als externe Ausgleichsfläche wird dem Eingriff eine Teilfläche von 3.850 qm der Fl.Nrn. 103 und 104 Gmkg. Dürn sowie 266 qm der Fl.Nr. 463 Gmkg. Erggertshofen zugeordnet.

Fl.Nr. 103/104: Entwicklungsziel Streuobstwiese
Fl.Nr. 103/104 ist Teil des Ökokontos des Marktes und bereits hergestellt.

Fl.Nr. 463: Entwicklungsziel: kräuterreiches Extensivgrünland, Entwicklung eines Krautsaums entlang der Hecken
Maßnahmen auf Fl.Nr. 463: Ansaat Regiosaatgut artenreicher Wiesen trockener Standorte, Mahd 1-2 x jährlich ab 1.7. mit Mahdgutabfuhr und ohne Pflanzenschutz, dabei Belassen von 5-10 m breiten Krautsäumen entlang der Hecken, diese Flächen jeweils wechselnd auf der Hälfte der Fläche alle 2 Jahre mähen. Diese Maßnahme ist aufgrund vorheriger Grünlandnutzung nur zu 50% anrechenbar: anrechenbare Fläche 133 qm.

Summe: 1.389 qm + 3.850 qm + 133 qm = **5.372 qm**

Die zugeordneten Teilflächen sind auf dem Planblatt dargestellt. Damit kann der planinduzierte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

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 novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 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 Breitenbrunn plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Dürn (ca. 1,3 ha Baufläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Baufläche grenzt an das bestehende Gewerbegebiet an und verlängert dieses sinnvoll nach Westen. Gegenüber dieser Erweiterung am bestehenden Gewerbestandort ohne Beanspruchung naturnaher Flächen bestehen aus Sicht des Marktes Breitenbrunn keine Alternativen, die mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären. Potenziale der Innenentwicklung bestehen nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen, der zu begrünenden Flächen und des Regenrückhaltebeckens ergibt sich ebenfalls keine sinnvolle Alternative.

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. Auswirkungen auf Landschaftsbild, Biotopverbund, Emissionen 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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

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 o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

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

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

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

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde Einschränkung des Gebiets und Emissionskontingente berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers berücksichtigt.

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

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Dürn aus rasch erreichbar. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Wohngebiete.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im Mischgebiet eine mittlere Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung.

Der Geltungsbereich hat damit nur geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Durch Einschränkungen des Gewerbegebietes (Emissionskontingente) werden erhebliche Auswirkungen auf Wohnnutzungen im Mischgebiet ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert.

**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

Bei den Bauflächen handelt es sich überwiegend um Wirtschaftsgrünland.

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb der Baufläche nicht zu erwarten. Unter den streng geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) wären Vorkommen der Feldlerche und anderer häufiger bodenbrütender Vogelarten unwahrscheinlich. Das Vorkommen gebüschbrütender Vogelarten bei den einzelnen Gehölzen um den Reitplatz sind aufgrund der Störungsfrequenz unwahrscheinlich.

Insgesamt hat die Baufläche geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 1,3 ha Grünland verloren.

Aufgrund des derzeitigen Zustands sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten unwahrscheinlich. Es sind lediglich Vorkommen relativ häufiger boden- oder gebüschbrütender Arten zu erwarten.

Diese Arten haben in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotest wird die Beräumung des Baufelds bzw. die Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt.

**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 als Grünland genutzte Böden aus Ablehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 1 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Malmkarsts geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Durch den karstigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die getrennte Abführung und Versickerung vermindert. Die besonderen Anforderungen an die Bebauung und Abwasserentsorgung im Karst sind in den nachfolgenden Zulassungsverfahren zu beachten.

***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 Ort Dürn ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Dürn ist weiterhin gewährleistet.

***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

Der Geltungsbereich ist durch das bestehende Gewerbegebiet geprägt, aber von Westen, Süden und Norden weithin einsehbar. Insgesamt ist er aufgrund der Vorbelastung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Pflanzmaßnahmen an den Rändern der Baufläche mindern weiterhin die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Brach- oder Konversionsflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet erhöht sich geringfügig.

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

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. 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 und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist festgesetzt.

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

Durch die Planung werden landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Brachflächen oder Innenentwicklungspotenziale stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Für den Markt Breitenbrunn liegt kein Landschaftsplan vor. Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan sieht für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

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 Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

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

Aufgrund der Lage des Gebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Nachtarbeit ausgeschlossen.

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.

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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Lage des Vorhabens und dem Ausschluss von Nachtarbeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,5 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche zu rechnen. Der Baulandbedarf könnte nicht gedeckt werden, es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden.

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 Eingrünung durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in angrenzende Wohngebiete sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von etwa 1,3 ha Grünland, Eingriff ist gut ausgleichbar	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 1 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf ca. 1 ha	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Vorbelastung vorhanden	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)




Legende

 Geltungsbereich

Bestand

-  Reitplatz
-  Artenarmes Grünland

Eingriffsbewertung

-  Eingriffsfläche Kategorie I
(8.954 qm)



Markt Breitenbrunn

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"GE/MI Dürn 2. Erweiterung"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 28.06.2022 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

