
Gemeinde Kalchreuth

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Kalchreuth Nr. 17a

„An der Kaufleite -

4. Änderung / Erweiterung“



Begründung

23.04.2020



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Kalchreuth
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Kalchreuth Nr. 17a „An der Kaufleite - 4. Änderung / Erweiterung“

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	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. ERSCHLIEßUNG	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	6
9. BRANDSCHUTZ	6
10. DENKMALSCHUTZ	7
11. GRÜNORDNUNG	7
11.1 Grünflächen	7
11.2 Eingriffsermittlung	7
11.3 Ausgleichsflächen	9
11.4 Artenschutz	9

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	10
1. EINLEITUNG	10
1.1 Anlass und Aufgabe	10
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	10
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	10
2.1 Untersuchungsraum	10
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	10
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	12
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	12
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
4.1 Mensch	12
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	13
4.3 Boden	14
4.4 Wasser	15
4.5 Klima/Luft	16
4.6 Landschaft	17
4.7 Kultur- und Sachgüter	17
4.8 Fläche	17
4.9 Wechselwirkungen	18
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	18
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	18
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	18
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
9. MONITORING	20
10. ZUSAMMENFASSUNG	20

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Kalchreuth liegt im Südosten des mittelfränkischen Landkreises Erlangen-Höchststadt.

Das Plangebiet schließt im Westen an den bereits rechtswirksamen Bebauungsplan „An der Kaufleite“ von 1997 an. Hier ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches derzeit keine freien Bauflächen mehr aufweist. Die Gemeinde Kalchreuth möchte dieses Gewerbegebiet aufgrund von Expansionsabsichten ansässiger, mittelständischer Gewerbebetriebe erweitern. Deshalb ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes in westliche Richtung erforderlich.

Im Jahr 2011 erfolgte die 3. Änderung des Bebauungsplans, wobei die Ausgleichsflächen entlang der Nord-, West- und Südgrenze als private Grünflächen festgesetzt wurden. Ein Teil dieser privaten Grünflächen liegt im Westen des Plangebiets und wird im Zuge der Erweiterung geändert.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Käswasser der Gemeinde Kalchreuth am südöstlichen Ortsrand. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 1494/4, 1494/5 und 1494/6 (Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) und wird um die Fl.Nr. 1426 (jeweils Gemarkung Kalchreuth) erweitert.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,7 ha. Die noch unbeplante Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das bestehende Gewerbe ist durch Gehölze in Richtung freier Landschaft begrünt.

An der West- und Südgrenze des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Erschließungswege. Im Osten liegt das bestehende Gewerbegebiet „An der Kaufleite“.

Naturräumliche Gegebenheiten

Aus naturräumlicher Sicht liegt das Plangebiet im Vorland der nördlichen Frankenalb. Es befindet sich in leicht nach Südwesten zur freien Landschaft hin exponierter Lage und ist vermutlich von gering versickerungsfähigen Tonböden gekennzeichnet. Die vorherrschende Nutzung ist Grünland, im Übergang zu den gewerblichen Bauten handelt es sich um private, teils mit Gehölzen bepflanzte Grünflächen. Schutzgebiete/Biotope befinden sich nicht innerhalb oder im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes.



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 ist Teil 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 Gemeinde Kalchreuth liegt gemäß Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) im ländlichen Teilraum des Verdichtungsraums Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. Der große Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden.

Nach Regionalplanziel 2.3.2.2 soll die Wirtschaftsstruktur im ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraumes Nürnberg / Fürth / Erlangen gestärkt werden. Weiterhin sind nach Regionalplanziel 5.1.2.5 mittelständische Betriebe zu erhalten und zu fördern, geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden.

Die Entwicklung der nicht zentralen Orte soll sich zwar im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen, die vorliegende Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist aufgrund ihres flächenmäßig verhältnismäßig geringen Umfangs aus Sicht der Gemeinde Kalchreuth mit den Zielen des Regionalplanes aber gut vereinbar. Insbesondere das Ziel einer Stärkung der mittelständischen Betriebe im ländlichen Raum kann nachhaltig unterstützt werden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche sowie als Grünland dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (8. Änderung).

Bestehendes Baurecht

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich. Lediglich der östliche Teil des gegenständlichen Baugebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „An der Kaufleite“. Der Bebauungsplan setzt diese zu ändernde Fläche als private Grünfläche fest. Deshalb besteht kein Baurecht für gewerbliche Vorhaben.

4. Begründung der Standortwahl

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets ist sinnvoll, um die konkrete Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten ansässiger Gewerbebetrieben, die sich im Westen des bestehenden Gewerbegebiets befinden, zu befriedigen.

Von der Planung sind keine Flächen/Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, den im Gewerbegebiet im Westen befindlichen Betrieben eine Expansionsmöglichkeit mit möglichst geringem Erschließungsaufwand einzuräumen. Das Plangebiet grenzt im Süden, Westen und Norden an die offene Landschaft an. Daher ist der Ortsrand zu gestalten.

Das Maß der Bebauung soll sich am östlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet orientieren, wobei die Gemeinde Kalchreuth durch Zulassung einer bestmöglichen

Grundstücksausnutzung die Ziele der Minderung des Flächenverbrauches unterstützen möchte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als Gewerbegebiet ergibt sich aus dem Charakter der im Osten angrenzenden Bebauung. Eine anderweitige bauliche Nutzung erscheint nicht sinnvoll.

Der Geltungsbereich wird folglich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum nördlich befindlichen Wohngebiet wird das Gewerbegebiet mit Einschränkungen ausgewiesen. Die Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet und sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Es erfolgt eine Gliederung des Baugebietes in 3 Teilbereiche, für die unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt sind (vgl. Kapitel 8).

Im Gewerbegebiet sind wie im bereits bestehenden Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dies ermöglicht die bestmögliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstückflächen. Weiterhin ist eine offene Bebauung mit Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen schließen an die bisher festgesetzten Baugrenzen an. Sie sind weit gefasst, um eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung zu ermöglichen. Um ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden zu gewährleisten, wird die Baugrenze mit einem Abstand von jeweils 3 m zum angrenzenden Nachbargrundstück festgesetzt.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe beim Satteldach von 8,0 m vorgegeben. Diese Höhen werden von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens gemessen. Bezüglich der Dachform sind gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie begrünte Flachdächer auch im Erweiterungsbereich zulässig.

Ergänzend zu den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans wird im Westen des Plangebiets eine Fläche mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche zur Gestaltung des Ortsrandes als Übergang in die angrenzende Kulturlandschaft festgesetzt (vgl. Kapitel 11).

An der Süd- und Westgrenze des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Erschließungswege. Der Geltungsbereich des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die landwirtschaftlichen Erschließungswege eine durchgehende Breite von 4 m erhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseinzäunung zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen an der West- und Südgrenze des Geltungsbereichs von der Grundstücksgrenze um 0,5 m nach innen einzurücken sind. Damit wird gewährleistet, dass die an der Süd- und Westgrenze des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Erschließungswege auch mit breiteren landwirtschaftlichen Maschinen befahrbar sind.

Hinsichtlich der übrigen Festsetzungen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan auch für den Änderungs- und Erweiterungsbereich.

7. Erschließung

Verkehr

Da es sich um Hinterliegergrundstücke für die jeweilig angrenzenden Gewerbebetriebe handelt, wird keine zusätzliche Verkehrsfläche benötigt.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets vorhanden. Sie müssen durch das bestehende Gewerbegebiet bis in den vorliegenden Geltungsbereich verlängert werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Detailplanung sowie das erforderliche Wasserrechtsverfahren werden derzeit vorbereitet.

Auf Grund der Gefälleverhältnisse wäre es nur mit sehr viel Aufwand (Hebeanlagen) möglich die Oberflächenentwässerung in das Kanalsystem für Regenwasser im bestehenden Baugebiet zu fördern. Bei einem 5-jährigen Regen fallen in dem neu zu erschließenden Gebiet bei einem 10-minütigen Regenereignis ca. 150 l/s Regenwasser an. Diese Wassermenge kann durch das vorhandene Kanalsystem im Baugebiet „An der Kaufleite“ nicht zusätzlich aufgenommen werden. Außerdem müsste das Wasser erst in das öffentliche Kanalsystem gefördert werden, um dann wieder zu dem RRB Käswasser Süd hinunter zu laufen.

Daher muss die Oberflächenentwässerung über ein neues Kanalsystem entwässert werden. Dieses Kanalsystem kann entweder auf den Flächen des Baugebietes oder im westlich angrenzenden Wirtschaftsweg angeordnet werden. Bei einer Verlegung in den Flächen des Baugebietes kann das Wasser in das RRB „Käswasser Süd“ eingeleitet werden, wenn das Gelände im südlichen Bereich über das Niveau des RRB „Käswasser Süd“ = 112,6 m angehoben wird. Dann muss das Volumen des RRB „Käswasser Süd“ um ca. 170 m³ vergrößert werden, wenn die derzeitige Drosselabflußmenge nicht verändert wird. Bei einer Vergrößerung des Beckenvolumens muss das bestehende Wasserrecht für das RRB geändert werden. Es ist von der Süd-West-Ecke des Baugebietes bis zum RRB „Käswasser Süd“ ein Kanal mit einer Länge von ca. 60 m erforderlich.

Kann der südliche Geländebereich nicht angehoben werden oder der Kanal muss im westlich angrenzenden Wirtschaftsweg verlegt werden, dann kann das Niederschlagswasser nicht in das RRB „Käswasser Süd“ sondern muss in das RRB „Kaufleite Süd“ eingeleitet werden. In diesem Fall muss das Beckenvolumen bei gleichbleibender Drosselabflußmenge um ca. 200 m³ vergrößert werden. Außerdem muss von der Süd-West-Ecke des Baugebietes bis zum RRB „Kaufleite Süd“ ein entsprechender Kanal mit einer Länge von ebenfalls ca. 60 m hergestellt werden. Das RRB muss entsprechend erweitert werden. Es gibt die Möglichkeit das Becken auf der Nords-Ost-Seite in den bestehenden Hang hinein zu erweitern oder auf der Westseite das zusätzlich erforderliche Volumen durch die Schüttung eines zweiten Dammes zu gewinnen. Die Oberkante des Dammes muss der Böschungsoberkante des bestehenden Beckens entsprechen. Auch hier muss bei der Vergrößerung des Beckenvolumens das bestehende Wasserrecht für das RRB geändert werden.

Welche Variante zur Ausführung kommt, muss rechtzeitig vor der Realisierung des Baugebietes entscheiden werden, um die Entwässerung entsprechend planen und die Änderung des Wasserrechts beantragen zu können.

Das häusliche oder betriebliche Abwasser (Schmutzwasser) aus der Erweiterung des Baugebietes kann nicht parallel zu dem Niederschlagswasser entsorgt werden, sondern muss – ggf. über Hebeanlagen – und die bestehenden Anliegergrundstücke an der Straße „An der Kaufleite“ in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße „An der Kaufleite“ eingeleitet werden. Bei einer starken Bebauung mit Bürogebäuden entsprechenden Produktionsstätten sind ggf. die vorhanden Pumpen in dem Schmutzwasserpumpwerk gegen leistungsfähigere Pumpen auszutauschen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt analog der Entsorgung von Schmutzwasser über die bestehenden Anliegergrundstücke an der Straße „An der Kaufleite“

8. Immissionsschutz

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde das Gewerbegebiet wegen zu befürchtender Lärmimmissionen, welche auf die nördlich befindliche Wohnnutzung einwirken können, mittels Emissionskontingenten eingeschränkt.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets kommt es zur Erhöhung von Lärmimmissionen. Aufgrund der im Umfeld des geplanten Baugebietes vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebiet im Norden) wurde ein Schallgutachten zum Bebauungsplan ergänzt, das flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente) für die einzelnen Teilflächen im Plangebiet ermittelt. Die ermittelten Emissionskontingente wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die bestehenden gewerblichen Nutzungen hinsichtlich der Vorbelastung mitbetrachtet, damit unter Betrachtung der Summenwirkung sichergestellt werden kann, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden können.

Die errechneten Emissionskontingente lassen tags für alle Teilflächen einen im Rahmen üblicher gewerblicher Nutzungen weitgehend uneingeschränkten Betrieb zu. Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist der Anhaltswert für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzungen unterschritten. Es ist deshalb bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

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 Kalchreuth 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.

Von besonderer Bedeutung ist das landschaftsprägende Baudenkmal Pfarrkirche St. Andreas Burg und Neues Schloss etwa 1,5 km westlich des Geltungsbereiches. Besondere Sichtbeziehungen bestehen aber nicht, aufgrund der großen Distanz kann eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung auf die landschaftsprägenden Baudenkmäler ausgeschlossen werden.

11. Grünordnung

11.1 Grünflächen

Da es sich um eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, ist das Erfordernis grünordnerischer Maßnahmen begrenzt. Mit dem Ziel einer landschaftsverträglichen Einbindung wird im Westen und Süden des geplanten Gewerbegebietes, im Übergang zur freien Landschaft, ein 5 m breiter Streifen als „Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche“ festgesetzt.

Innerhalb des Streifens soll durch die Pflanzung standortgerechter heimischer Sträucher (zweireihig) und Bäume 2. Ordnung eine geschlossene, naturnah gewachsene Hecke im Übergang zur freien Landschaft entwickelt werden.

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 eines Pflanzgebotes zur Eingrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubgehölzarten für die Pflanzgebot

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“. Vom Vorhaben sind überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie untergeordnet private Grünflächen mit gepflanzten Gehölzen betroffen.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt ca. 0,7 ha.

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland bzw. gärtnerisch genutzte Grünfläche mit Gehölzen, Kategorie I
Boden	mäßig ertragreicher Tonboden mit Dauerbewuchs, Kategorie I-II
Wasser	wenig versickerungsfähige Böden, geringes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Bedeutung für Belastungsgebiete, Kategorie I
Landschaft	zur freien Landschaft hin exponierte Randlage, Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet, Kategorie II
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 auf 0,5 festgelegt (Kategorie I, Typ A, Oberer Wert).

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland	5.720 qm	x 0,5	2.860 qm
Private Grünfläche gem. BP	1.160 qm	x 0,5	580 qm
Summe			3.440 qm

11.3 Ausgleichsflächen

Zur Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird auf das gemeindliche Öko-konto zurückgegriffen.

Dem Eingriff durch die vorgesehene Bebauung wird eine Teilfläche von 1.696 qm der Fl.Nr. 342 sowie eine Teilfläche von 1.734 qm der Fl.Nr. 343, beide Gemarkung Kalchreuth, zugeordnet. Entwicklungsziel ist die Schaffung von Streuobstwiesen mit Heckenpflanzungen. Die Maßnahmen wurden bereits in den Jahren 2016 bis 2019 hergestellt.

Die Summe der Ausgleichsflächen beträgt 3.430 qm. Dies sind 10 qm weniger als rechnerisch erforderlich. Aufgrund der Anlage der Flächen 2016 bzw. 2019 kann jedoch eine Verzinsung angesetzt werden. Diese ist höher als die fehlenden 10 qm. Deshalb ist der Eingriff mit den festgesetzten Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Das Grünland ist frühestens ab 15.06. zu mähen, auf Düngung und Pflanzenschutz muss verzichtet werden, das Mähgut ist abzufahren.

11.4 Artenschutz

Hinsichtlich saP-relevanten Arten ist ausschließlich mit dem Vorkommen häufiger gehölzbrütender Vogelarten im Bereich der gebietseingrünenden Gehölze/Hecken zu rechnen. Die Wiese ist auf Grund ihrer intensiven Ausprägung kein hochwertiges Nahungshabitat und auf Grund der Kulissenwirkung durch die benachbarten Gebäude auch nicht als Bruthabitat für die Feldlerche geeignet.

Bei Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten (d.h. erforderliche Rodungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der potentiell von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten häufiger heckenbrütender Vogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

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

Die Gemeinde Kalchreuth plant im Südosten des Ortsteils Käswasser auf einer Fläche von ca. 0,7 ha die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „An der Kaufleite“, um den angrenzenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Hierfür wird der bestehende Bebauungsplan geändert.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da die Planung der direkten Erweiterungsmöglichkeit dreier östlich angrenzender Gewerbebetriebe dient, kamen keine weiteren Standorte in Betracht. Von der Planung sind keine Flächen/Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen.

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 Biotopverbund 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) bis d)
- j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach dem Buchstaben a bis d und i

§ 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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbezirks und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Datengrundlagen ausgewertet (Naturschutz-Fachdaten, Bodenkarten etc.).

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 gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

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 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 wurde insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz 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 hat keine direkte Bedeutung für die Wohnfunktion. Hinsichtlich vom Plangebiet ausgehender Emissionen besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber den nächstgelegenen Wohnnutzungen im Norden in Käswasser.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der westlich verlaufende Weg dient in erster Linie der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, kann jedoch auch von Naherholungssuchenden genutzt werden. Ein ausgewiesener Wanderweg verläuft im Osten des Gewerbegebietes auf der Straße „An der Kaufleite“. Der Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets kommt es zur Erhöhung von Lärmimmissionen. Aufgrund der im Umfeld des geplanten Baugebietes vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen im Norden) wurde ein Schallgutachten zum Bebauungsplan erstellt, das flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente) für die einzelnen Teilflächen im Plangebiet ermittelt. Die ermittelten Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sichern die Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte in den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Am westlichen Rande des zukünftigen Gewerbegebietes wird eine naturnahe Hecke für dessen landschaftsverträgliche Einbindung entwickelt.

**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 dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Osten, entlang der Gewerbegebietsgrenze wurden grünordnerische Maßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen umgesetzt. Die naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Gehölzstrukturen steigt von Norden nach Süden.

Während es sich im nördlichen Bereich um Einzelsträucher und klein Strauchgruppen handelt (teils Ziersträucher), ist im Süden eine freiwachsende Hecke mit standortgerechten, heimischen Arten ausgebildet. Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere alte Obsthochstämme.

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (allenfalls als temporäre Nahrungsgäste). Unter den streng geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) sind Vorkommen häufiger heckenbrütender Vogelarten denkbar.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine geringe (bis mittlere) Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen das Grünland sowie voraussichtlich die Gehölzstrukturen verloren. In die Obsthochstämme nördlich angrenzend erfolgt kein planungsbedingter Eingriff.

Bei Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten (d.h. erforderliche Gehölzbeseitigungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der potentiell von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten häufiger heckenbrütender Vogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Die wegfallende Hecke kann zudem mittelfristig durch die Neupflanzung einer zweireihigen Hecke am zukünftigen westlichen Ortsrand als adäquater Lebensraum ersetzt werden. Die Planung führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die Biodiversität und den Biotopverbund.

Der verbleibende Eingriff wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

<i>Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere: Auswirkungen geringer Erheblichkeit</i>
--

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Nach Auswertung der Übersichtsbodenkarte und der Bodenschätzungsübersichtskarte stehen im Plangebiet vermutlich Tonböden des Lias an (Bodentyp Pelosol; Klassenzeichen T5V). Es handelt sich um keine besonders seltenen Böden, zudem ist deren Natürlichkeitsgrad durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung begrenzt. Auch im Bereich der privaten Grünflächen/Außenanlagen ist der natürliche Bodenhorizont durch Auffüllungen gestört.

Die Böden weisen ein geringes natürliches Ertragspotential und kein hohes Biotopentwicklungspotenzial auf. Da Tonböden Nähr- und Schadstoffe gut binden können, kommt ihnen eine wichtige Schutzfunktion für das Grundwasser zu.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Flächengröße ist trotz der hohen Grundflächenzahl von 0,8 mit einer versiegelten Fläche von max. 0,5 ha zu rechnen. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Im Bereich der Flächen mit Begrünungsbindung und der externen Ausgleichsflächen werden sich die Bodenfunktionen voraussichtlich verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben.

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nur randlich vorhanden und werden durch die Planung nicht beeinflusst.

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 wenig durchlässigen Schichten des Lias geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als eher gering einzustufen.

Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,5 ha zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Ableitung unbelasteten Niederschlagswassers in das angrenzende Retentionsbecken gemindert.

**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 Kalchreuth ist aufgrund seiner Lage auf einem Höhenrücken im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Großräumig gesehen haben alle landwirtschaftlich genutzten Flächen im Randbereich des großen Verdichtungsraums Funktionen für die Frischluftversorgung des Verdichtungsraums.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung geht auf kleiner Fläche die Kaltluftentstehung verloren, jedoch ohne nachteilige Auswirkungen auf das lokale Siedungsklima und die Belastungsgebiete im weiter entfernten Verdichtungsraum.

**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

Durch die Situierung des Gewerbegebietes auf einem sanften Höhenrücken ist die Lage des Plangebietes am gewerblichen Siedlungsrand als leicht exponiert zu bewerten, wodurch eine entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderungen besteht.

Das Gebiet wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Durch eingrünende Gehölzstrukturen ist das Gewerbegebiet weitgehend verträglich, jedoch stellenweise mit nicht heimischen Gehölzen, in die Landschaft eingebunden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Erweiterung führt zu einer maßvollen Ausdehnung des Gewerbegebietes in Richtung freier Landschaft. Für eine verträgliche Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft wird im zukünftigen Übergangsbereich zur freien Landschaft eine naturnahe, wild wachsende Hecke entwickelt.

**Gesamtbewertung Landschaft:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie teils um eine gewerbliche Freifläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Durch die Erweiterungsoptionen für die bestehenden Betriebe vor Ort kann deren möglicher Abwanderung entgegengewirkt werden, was möglicherweise mit größeren Flächeneingriffen verbunden wäre.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.7 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 (Reichswald) 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 der Gemeinde und des Landkreises gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik und/oder Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Durch die Planung werden knapp 0,6 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Da es sich um die Erweiterungsoption für bestehende Betrieb handelt, kamen Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens nicht in Betracht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Kalchreuth stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Es wird empfohlen, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten.

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

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Buchstabe 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

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Immissionen auf der Basis eines noch zu erstellenden Gutachtens, das zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet wird. Hinsichtlich der Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

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

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde 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 (z.B. durch Unfälle und Katastrophen)

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

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 Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebiets 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

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen 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 Teil A, Kap. 11.

Es sind ca. 0,34 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Dem Eingriff wird die Schaffung von Streuobstwiesen nördlich von Kalchreuth zugeordnet.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Möglicherweise käme es zu einer Abwanderung der erweiterungswilligen Betriebe, wodurch an anderer Stelle möglicherweise größere und für Natur und Landschaft wertvollere Flächen in Anspruch genommen werden würden.

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 Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob nach Westen zur freien Landschaft hin eine befriedigende Eingrünung 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.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von knapp 0,6 ha Intensivgrünland und gut 0,1 ha Privater Grünfläche mit Gehölzen; Eingriff ist gut ausgleichbar, Ausgleichsflächen werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt; besonders wertvolle Vegetationsbestände sind nicht betroffen	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,5 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung auf Flächen mit bereits geringer Versickerungsleistung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Ausdehnung des gewerblich geprägten Ortsrandes, der neue Ortsrand wird durch eingrünende Hecke verträglich gestaltet	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bauflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit bzw. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Landschaft.



Guido Bauernschmitt

Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Heckenpflanzung
2. Beteiligte Träger öffentlicher Belange
3. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

Artenliste standortheimischer Gehölze für Heckenpflanzung

a) Mittelgroße und kleine Bäume

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

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gemeinde Kalchreuth
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Kalchreuth Nr. 17a „An der Kaufleite - 4. Änderung / Erweiterung“

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Name 1	Name 2	Name 3	Straße	PLZ Ort
Landratsamt Erlangen-Höchststadt	Bauamt I	Wohnraumförderung	Postfach 2520	91013 Erlangen
Landratsamt Erlangen-Höchststadt	SG 40 Umweltrecht		Postfach 2520	91013 Erlangen
Landratsamt Erlangen-Höchststadt	SG 40 Naturschutz		Postfach 2520	91013 Erlangen
Landratsamt Erlangen-Höchststadt	SG 73 Gesundheitsamt		Postfach 2520	91013 Erlangen
Landratsamt Erlangen-Höchststadt	SG 40 Immissionsschutz		Postfach 2520	91013 Erlangen
Regierung von Mittelfranken	Höhere Landesplanung		Postfach 606	91511 Ansbach
Regierung von Mittelfranken	Luftamt Nordbayern		Flughafenstraße 118	90411 Nürnberg
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg			Allersberger Straße 17	90461 Nürnberg
Deutsche Bahn AG	DB Immobilien Region Süd		Sandstraße 38-40	90443 Nürnberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen			Nägelsbachstr. 67	91052 Erlangen
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q - Bauleitplanung		Hofgraben 4	80539 München
Planungsverband	Region Nürnberg		Hauptmarkt 16	90403 Nürnberg
Staatliches Bauamt Nürnberg			Postfach 4757	90025 Nürnberg
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth			Jahnstraße 7	90763 Fürth
Bayerischer Bauernverband			Niederndorfer Hauptstr. 63	91074 Herzogenaurach
N-ERGIE Netz GmbH				90338 Nürnberg
Deutsche Telekom Technik GmbH	Techn. Infrastruktur NL Süd	PTI 13 Nürnberg	Am Fernmeldeturm 2	90441 Nürnberg
Stadtentwässerung und	Umweltanalytik Nürnberg		Adolf-Braun-Straße 33	90429 Nürnberg
Bund Naturschutz in Bayern e.V.			Bauernfeindstraße 23	90471 Nürnberg
Flughafen Nürnberg GmbH			Flughafenstraße 100	90411 Nürnberg
Deutsche Flugsicherung GmbH			Am DFS Campus 10	63225 Langen
Landesbund für Vogelschutz			Eisvogelweg 1	91161 Hilpoltstein
Markt Eckental			Rathausplatz 1	90542 Eckental
Markt Heroldsberg			Hauptstraße 104	90562 Heroldsberg
Stadt Nürnberg			Lorenzer Straße 30	90402 Nürnberg

Gemeinde Kalchreuth - Bebauungsplan / Änderung FNP Kaufleite
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)



Legende



Geltungsbereich

Bestand



Private Grünfläche



Intensiv genutztes Grünland

Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie I
 (6.880 qm)



Gemeinde Kalchreuth

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kalchreuth Nr. 17a "An der Kaufleite - 4. Änderung / Erweiterung"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / cz

datum: 15.11.2018

ergänzt:

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

