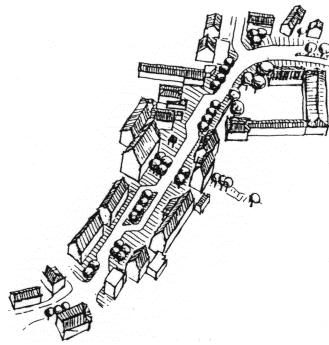




# Markt Burgebrach

---



## 1. Änderung und Erweiterung vorhabenbezogener Bebauungs- plan „Gewerbegebiet Treppen- dorf II“

## Begründung

Satzung vom 10.11.2015

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

## **I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

<b>A.</b>	<b>BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Vorhabenträger</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Gewählte Verfahrensart</b>	<b>2</b>
<b>2.3</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>2</b>
<b>2.4</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>3</b>
<b>2.4.1</b>	<b>Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBBP)</b>	<b>3</b>
2.4.1.1	Satzung des Marktes Burgebrach	3
2.4.1.2	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers	4
2.4.1.3	Durchführungs- und Erschließungssicherungsvertrag	4
<b>2.4.2</b>	<b>Sonstige Planunterlagen, Gutachten, Untersuchungen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES VORHABENGEBIETES</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage des Vorhabengebietes</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Geltungsbereich der vBBP - Änderung bzw. vBBP - Erweiterung</b>	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)</b>	<b>7</b>
<b>3.4</b>	<b>Rechtskräftiger vBBP/GOP „Gewerbegebiet Treppendorf II“</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS- VERHÄLTNISSE, AKTUELLE NUTZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)</b>	<b>10</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b>	<b>10</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Grundsätze der Raumordnung</b>	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der 17. Änderung 07/2011, Stand der Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“ 09/2014)</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>ENTWICKLUNGSGEBOT</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN</b>	<b>16</b>

<b>8.</b>	<b>INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGE- BENHEITEN</b>	<b>18</b>
9.1	Schutzgebiete	18
9.2	Boden- und Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denk- mäler	18
9.3	Altlasten	19
9.4	Hochwasser-, Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete, wassersensible Be- reiche, Grundwasser	19
9.5	Sonstige Schutzgüter	20
<b>10.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung	20
10.2	Maß der baulichen Nutzung	21
10.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	21
10.4	Verkehrsflächen	22
10.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	26
10.5.1	Abwasserentsorgung	26
10.5.2	Niederschlagswasser	26
10.5.3	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	27
10.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes	27
10.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	28
10.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
10.9	Immissionsschutz	29
10.10	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	31
<b>11.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>31</b>
11.1	Abstandsflächen	31
11.2	Dachgestaltung	31
11.3	Fasadengestaltung	32
11.4	Einfriedungen	32

<b>11.5</b>	<b>Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen</b>	<b>32</b>
<b>11.6</b>	<b>Untergeordnete Nebenanlagen</b>	<b>32</b>
<b>11.7</b>	<b>Nicht überbaute Flächen</b>	<b>33</b>
<b>11.8</b>	<b>Beleuchtung</b>	<b>33</b>
<b>11.9</b>	<b>Werbeeinrichtungen</b>	<b>33</b>
<b>11.10</b>	<b>Höhenlage der Gebäude</b>	<b>33</b>
<b>12.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>33</b>
<b>13.</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG</b>	<b>35</b>
<b>14.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN</b>	<b>38</b>
<b>15.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>38</b>
<b>16.</b>	<b>KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>39</b>
<b>17.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>39</b>
<b>17.1</b>	<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>39</b>
<b>17.2</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>40</b>
<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>41</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>41</b>
<b>1.1</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>41</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>41</b>
<b>1.1.2</b>	<b>Art und Maß des Vorhabens, Festsetzungen</b>	<b>41</b>
<b>1.1.3</b>	<b>Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>41</b>
<b>1.2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>41</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen</b>	<b>41</b>
<b>1.2.2</b>	<b>Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile</b>	<b>42</b>
<b>1.3</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung</b>	<b>42</b>
<b>1.3.1</b>	<b>Baugesetzbuch (BauGB, Stand 11/2014)</b>	<b>42</b>
<b>1.3.2</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)</b>	<b>43</b>
<b>1.3.3</b>	<b>Regionalplan (RP, Stand 07/2011)</b>	<b>43</b>

1.3.4	Flächennutzungs-/Landschaftsplan (Stand: 10. Änderung, 05/2014)	43
1.3.5	Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand 2005)	43
1.3.6	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bamberg (ABSP, Stand 08/2006)	44
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>45</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale</b>	<b>45</b>
2.1.1	Schutzgut Mensch	45
2.1.2	Schutzgut Boden	46
2.1.3	Schutzgut Wasser	48
2.1.4	Schutzgut Flora/Fauna	49
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	50
2.1.6	Schutzgut Landschafts-/ Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	51
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	52
<b>2.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>53</b>
<b>3.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERRINGERUNG EINSCHLIESSLICH ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG</b>	<b>54</b>
<b>3.1</b>	<b>Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter</b>	<b>54</b>
<b>3.2</b>	<b>Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs</b>	<b>56</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Naturschutzfachlicher Ausgleich im Zuge der Bauleitplanung</b>	<b>56</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Ausgleich für im Gebiet vorhandene Ausgleichsflächen</b>	<b>57</b>
<b>3.3</b>	<b>Kompensationsflächen/ -maßnahmen</b>	<b>58</b>
3.3.1	Allgemeines	58
3.3.2	Interne Kompensationsflächen	59
3.3.3	Externe Kompensationsflächen	60
3.3.4	Ersatzflächen für Ausgleichsflächen	61
<b>3.4</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>64</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>64</b>
<b>5.</b>	<b>MASSNAMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>66</b>
<b>6.</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>66</b>
	<b>ANLAGEN</b>	<b>67</b>



## **A. BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Grundlagen dieser 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBBP) „Gewerbegebiet Treppendorf II“ mit integriertem Grünordnungsplan sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die PlanzV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

### **2. GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG**

#### **2.1 Vorhabenträger**

Vorhabenträger ist die Firma Musikhaus Thomann e. K., Treppendorf 30, 96138 Burgebrach.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit dem Markt Burgebrach abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen „bereit und in der Lage“ sein.

Mit dem Merkmal „in der Lage sein“ des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden Anforderungen an die finanzielle, fachliche und rechtliche Fähigkeit des Vorhabenträgers gestellt (BayVGH, Urteil vom 20. April 2011 - 15 N 10.1320, juris Rn. 78).

Das Musikhaus Thomann e. K. wurde am Standort Treppendorf im Jahre 1954 gegründet. Seit dem Jahr 1990 ist Hans Thomann (jun.) Inhaber und Geschäftsführer dieses unabhängigen Familienbetriebes (Einzelunternehmens), das seitdem fortlaufend expandierte und derzeit am Ort mit ca. 1.140 Mitarbeitern über 6,35 Millionen Kunden weltweit betreut.

Die wirtschaftliche bzw. finanzielle Leistungsfähigkeit der Fa. Thomann bezüglich der Realisierung der geplanten Betriebserweiterung steht außer Frage.

Auch an der fachlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers hat der Markt Burgebrach keinen Zweifel. Die bereits am Standort Treppendorf realisierten Projekte und mehrfachen baulichen Erweiterungen zeigen, dass der Vorha-



beiträger entsprechende Bau- und Planungsprojekte fachlich bewältigen kann.

Er verfügt nach Kenntnis des Marktes über das dazu erforderliche Personal bzw. ist in der Lage, sich notwendigen externen Sachverstand zu beschaffen. Dies zeigt auch das vorliegende Bauleitplanverfahren.

Der Vorhabenträger hat die notwendigen Grundstücke entweder bereits erworben, oder bereitet derzeit den Erwerb noch fehlender Grundstücke vor und hat darüber hinaus erhebliche finanzielle Vorleistungen in das Projekt investiert (Planungskosten, Erstellung von Gutachten usw.). All diese zeigt die Bereitschaft, das Vorhaben durchzuführen, die Fähigkeit, vorausschauend zu planen und längerfristige Investitionen zu tätigen, die zunächst noch keine Erträge bringen, und ermöglicht die aus Rechtsgründen erforderliche Prognose, dass der Vorhabenträger in der Lage sein wird, das Projekt wirtschaftlich zu bewältigen.

## **2.2 Gewählte Verfahrensart**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) nach § 12 BauGB.

Der Markt kann durch einen vBBP die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit dem Markt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, [VEP]) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag) hat.

Durchgeführt wird das durch das BauGB vorgegebene zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Auf die diesbezüglich ergänzenden Ausführungen in Teil A., Kapitel 17 wird verwiesen.

## **2.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Insbesondere seit Mitte der 1990er Jahre befindet sich die Firma Thomann auf einem stetigen Expansionskurs. Als erster Musikhändler in Deutschland eröffnete Thomann bereits 1996 seinen eigenen Internetauftritt.

1997 erfolgte ein weiterer wichtiger Expansionsschritt mit der Übernahme des damals größten deutschen Musik-Versandhauses „Roadstar“, was zu einer schlagartigen Verdoppelung der Kundenzahlen auf ca. 100.000 führte.

Der heutige Eingangsbereich wurde 1998 mit dem Bau der PA-/Lichthalle und neuer Räumlichkeiten für die Studio- und Schlagzeugabteilung errichtet.

Planung und Realisierung der Raumakustikabteilung sowie von Schauräumen für die sog. „Ambiophonie“ benötigten weitere 2 Jahre bis ca. ins Jahr 2000.

1999 wurde das erste von zwei hauseigenen „Callcentern“ errichtet. Im Jahr 2013 kam ein zweites hinzu. Jeweils 40 Mitarbeiter kümmern sich um Kunden des deutschen Marktes bzw. um ausländische Kunden.

2001 wurde die 15 Mitarbeiter starke Abteilung „Thomann Audio Professionell“ zur Installation von Audio- und PA-Anlagen in Theatern, Stadthallen, Museen, Discotheken und ähnlichen Gebäuden gegründet.

2003 wurde ein eigenes Logistikcenter mit ca. 0,48 ha bzw. mit einer Kapazität von ca. 5.400 Paketen pro Schicht gebaut.

Im Jahr 2005/2006 erfolgten die bis heute größten Ausbaumaßnahmen. Dabei wurden ein Container-/Versorgungslager mit über 10.000 Palettenplätzen auf einer Fläche von 0,77 ha, ein vierstöckiges Bürogebäude und neue Ausstellungsräume für die Gitarren-, Brass- und Streicherabteilung eingerichtet.

Seit den Erweiterungen im Jahr 2005 sind mehr als 25.000 Artikel ständig auf Lager. Weitere 4.000 können innerhalb von drei Werktagen angeliefert werden, so dass immer ca. 30.000 Artikel kurzfristig verfügbar sind.

Im Jahr 2013 erfolgte nach dreijähriger Planungs- und Bauzeit die Fertigstellung des weltweit größten Servicezentrums für Musikinstrumente und Musikequipment. Auf über 0,50 ha wurden die modernsten Werkstätten, Prüflabore, ein großes Ersatzteillager sowie ein eigenes Amphitheater für Schulungen und Workshops eingerichtet.

Seit dem Jahr 2014 laufen die Arbeiten an dem Neubau und der Vergrößerung der firmeneigenen Kantine.

Zwischenzeitlich stößt das Unternehmen bereits wieder an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen. Notwendig wird nunmehr die Errichtung eines weiteren, zweiten Versandcenters, eines Hochregal- und eines Kleinteilelagers. Ausgehend von der Kreisstraße Kr BA 33 sollen nun diese drei neuen Bereiche über eine ebenfalls neue Zufahrt an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden und erschlossen werden.

## **2.4 Planunterlagen**

### **2.4.1 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBBP)**

Der vBBP besteht gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den drei nachfolgenden Teilen:

#### **2.4.1.1 Satzung des Marktes Burgebrach**

Der Bauleitplan ist die rechtsverbindliche Satzung des Marktes Burgebrach über den vBBP. Bestandteile des vorliegenden Bauleitplanes sind:

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken), Maßstab M 1 : 2.000, Entwurf, Stand: 10.11.2015 der Höhnen & Partner Ingenieurgesellschaft, Bamberg sowie



- die Begründung zum vBBP-Entwurf der Höhnen & Partner Ingenieurengesellschaft, Bamberg (Stand: 10.11.2015).

Die Planzeichnung des vBBPs basiert auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte (DFK), Vermessungsamt Bamberg über LVG Geodaten Online, Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Stand 01/2015)
- Digitale Bestandsvermessung vom 26.02.2015, Ingenieurbüro Heber, Kirchberg 12, 96120 Bischberg

#### 2.4.1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers

Der vorliegende vBBP/GOP fungiert inhaltlich gleichzeitig als VEP des Vorhabenträgers.

#### 2.4.1.3 Durchführungs- und Erschließungssicherungsvertrag

Durchführungs- und Erschließungssicherungsvertrag zur 1. Änderung und Erweiterung des vBBPs „Gewerbegebiet Treppendorf II“ zwischen dem Markt Burgebrach und der Fa. Musikhaus Thomann e. K., Treppendorf 30, 96138 Burgebrach.

#### 2.4.2 Sonstige Planunterlagen, Gutachten, Untersuchungen

Im Rahmen der Grundlagenerhebung und Bestandserfassung wurden folgende Unterlagen erstellt, die für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- Schallemissionskontingentierung, Markt Burgebrach, 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Treppendorf II“, Büro IBAS Bauphysik, Akustik, Schwingungstechnik, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Stand: 09.11.2015
- Überarbeitete schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Musikhaus Thomann, Treppendorf, Büro IBAS Bauphysik, Akustik, Schwingungstechnik, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Stand: Juli 2015 in der Fassung vom 09.11.2015
- Schallemissionskontingentierung, Markt Burgebrach, Bebauungspläne Gewerbegebiet Treppendorf I bis III, Büro IBAS Bauphysik, Akustik, Schwingungstechnik, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Stand: 09.11.2015

### 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES VORHABENGEBIETES

#### 3.1 Lage des Vorhabengebietes

Der Ortsteil Treppendorf gehört verwaltungstechnisch zur Marktgemeinde Burgebrach und liegt im Landkreis Bamberg. Treppendorf liegt ca. 2,50 km Luftlinie südlich des Ortszentrums von Burgebrach, zwischen der Staatsstraße St 2262 im Westen und der Kr BA 33 im Osten (s. Abb. 1).

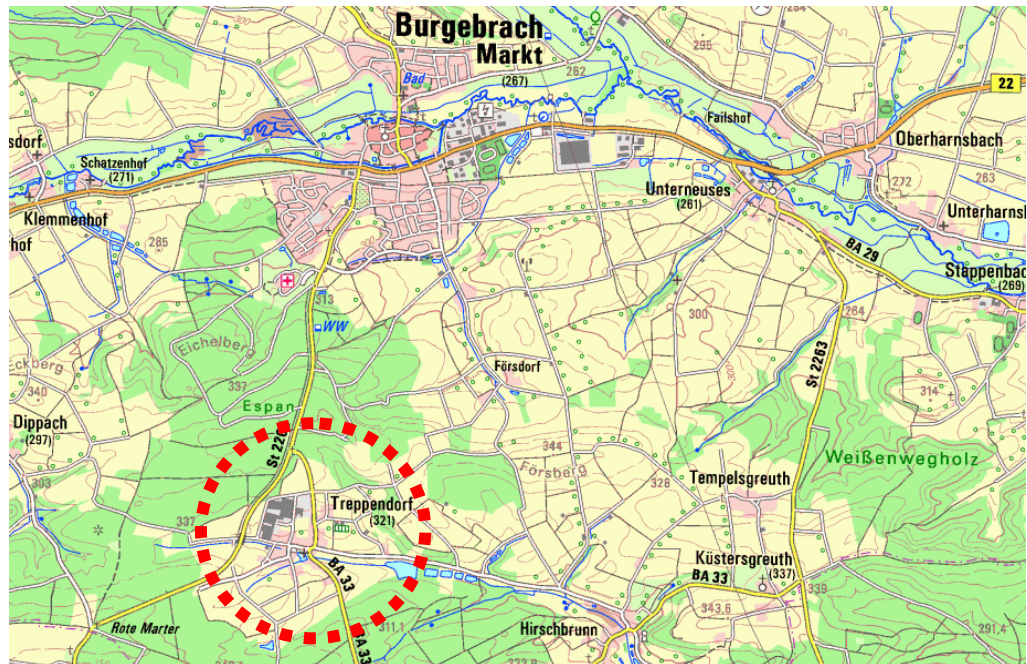


Abb. 1: Lage des Ortsteils Treppendorf und des Vorhabengebietes (Ausschnitt aus der TK M 1 : 25.000, Blatt 6130, Darstellung genordet, o. M., Quelle: FIN-Web)

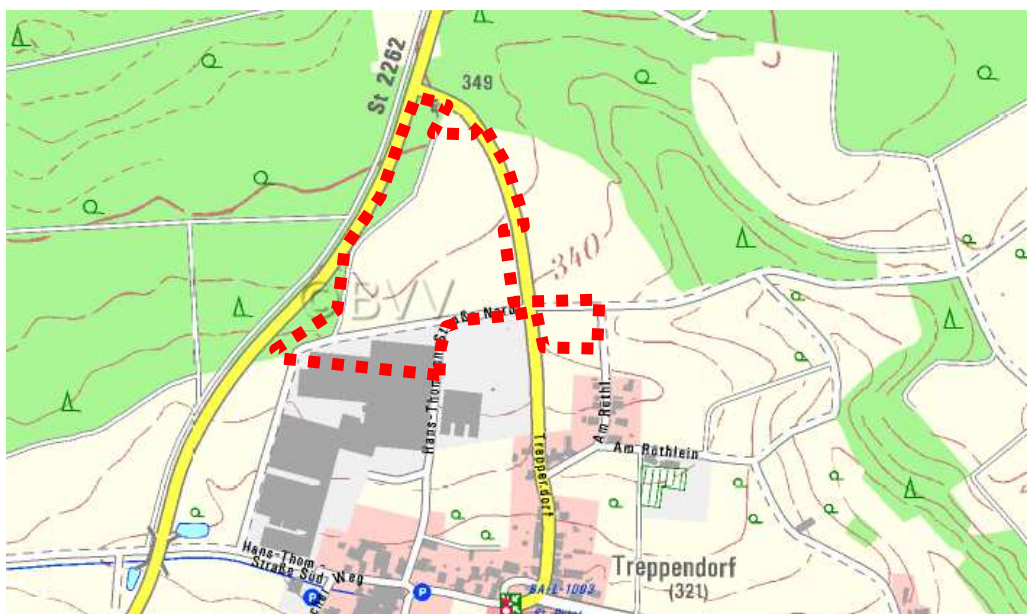


Abb. 2: Lage des Erweiterungs- und/Änderungsgebietes (mit rot gestrichelter Linie markiert, Abgrenzung schematisch dargestellt, Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte, TK M 1 : 25.000, Blatt 6130, Darstellung genordet, o. M., Bayern Atlas Plus)



Die bestehenden Betriebsflächen der Fa. Thomann befinden sich am nord-westlichen Siedlungsrand Treppendorfs und sind der dortigen Siedlungsbebauung vorgelagert (s. Abb. 2). Die Erschließung erfolgt über die St 2262 aus Richtung Norden oder Süden und von dort über eine eigene Abbiegespur entlang der Straße „Treppendorf“ (Kr BA 33) in Richtung Süden. Von dort zweigt in Richtung Westen und dann weiter in Richtung Süden die „Hans - Thomann - Straße - Nord“ ab, über die die Gewerbeflächen des Unternehmens erschlossen sind.

### 3.2 Geltungsbereich der vBBP - Änderung bzw. vBBP - Erweiterung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vBBP-Änderung/Erweiterung wird

im Norden	durch die Verkehrsflächen der Staatsstraße St 2262, den Einmündungsbereich der Kreisstraße Kr BA 33 in die St 2262 sowie durch eine Fläche mit Einzelbaumanpflanzungen (Fl.-Nr. 73, Gmkg. Treppendorf),
im Süden	durch die bestehenden Betriebsflächen der Fa. Thomann (Gebäude, Parkplatzflächen), durch Verkehrsflächen der Kr BA 33 bzw. durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 94, Gmkg. Treppendorf),
im Westen	durch Waldflächen (Fl.-Nr. 243/5, Gmkg. Treppendorf) und die St 2262 sowie
im Osten	durch die Kr BA 33 und durch landwirtschaftliche Nutzflächen

begrenzt.

Der Geltungsbereich des vBBPs/GOPs beinhaltet vollflächig oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 63 (TF), 69 (TF), 70 (TF), 71, 72, 72/1, 74 (TF), 75/2 (TF), 77/2 (TF) 83 (TF), 94/4, 243/4, 243/5 (TF). Alle vorgenannten Grundstücke gehören zur Gemarkung (Gmkg.) Treppendorf.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt gerundet ca. 7,03 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des vBBPs/GOPs ersichtlich.

§ 12 Abs. 4 BauGB lässt die Einbeziehung von einzelnen Flächen außerhalb des Bereiches des VEPs in den vBBP/GOP zu. Für die vorliegende Einbeziehung von Teilflächen der Fl.-Nrn. 75/2 (Kr BA 33, Gmkg. Baiersdorf), 83 (Flurweg nördlich der Fl.-Nr. 94/4, Gmkg. Treppendorf), 70 und 74 (Feld-/Flurwege) in den vBBP/GOP, die nichts mit dem eigentlichen Vorhaben zu tun haben, liegen fundierte planerische wie bautechnische Gründe vor. Die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen der Kr BA 33 sind nur insoweit einbezogen, als dies für die Herstellung und Anbindung einer neuen öffentlichen Zufahrt/Straße inkl. der dazugehörigen Ausrundungsradien, zum Nachweis notwendiger Sichtdreiecke sowie für die Gewährleistung beschränkter Grunddienstbarkeiten (Leistungsrechte) notwendig ist und diese dadurch Bestandteil des Vorhabens werden.

Gleiches gilt für die einbezogenen Teilflächen des öffentlichen Feld-/Flurweges auf Fl.-Nr. 83 (Gmkg. Treppendorf), die für eine beschränkte Grund-

dienstbarkeit in Anspruch genommen werden müssen, sowie für die Fl.-Nrn. 70 und 74 (beide Gmkg. Treppendorf, öffentliche Feld-/Flurwege), über die auch zukünftig die außerhalb an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke erschlossen werden müssen und die künftig gleichzeitig auch als Feuerwehrumfahrt fungieren.

### 3.3 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

Der Geltungsbereich des VEPs ist mit dem Geltungsbereich des vBBPs identisch. Auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 3.2 wird verwiesen. Die Geltungsbereichsgröße des VEPs beträgt demnach gleichfalls ca. 7,02 ha.

### 3.4 Rechtskräftiger vBBP/GOP „Gewerbegebiet Treppendorf II“

Der bis dato rechtskräftige vBBP/GOP „Gewerbegebiet Treppendorf II“ (s. Abb. 8) wurde am 10.12.2007 als Satzung beschlossen und ist seit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.06.2008 rechtskräftig. Teilflächen des bisherigen Geltungsbereiches werden überplant bzw. geändert sowie in Richtung Norden erweitert (s. Abb. 3).

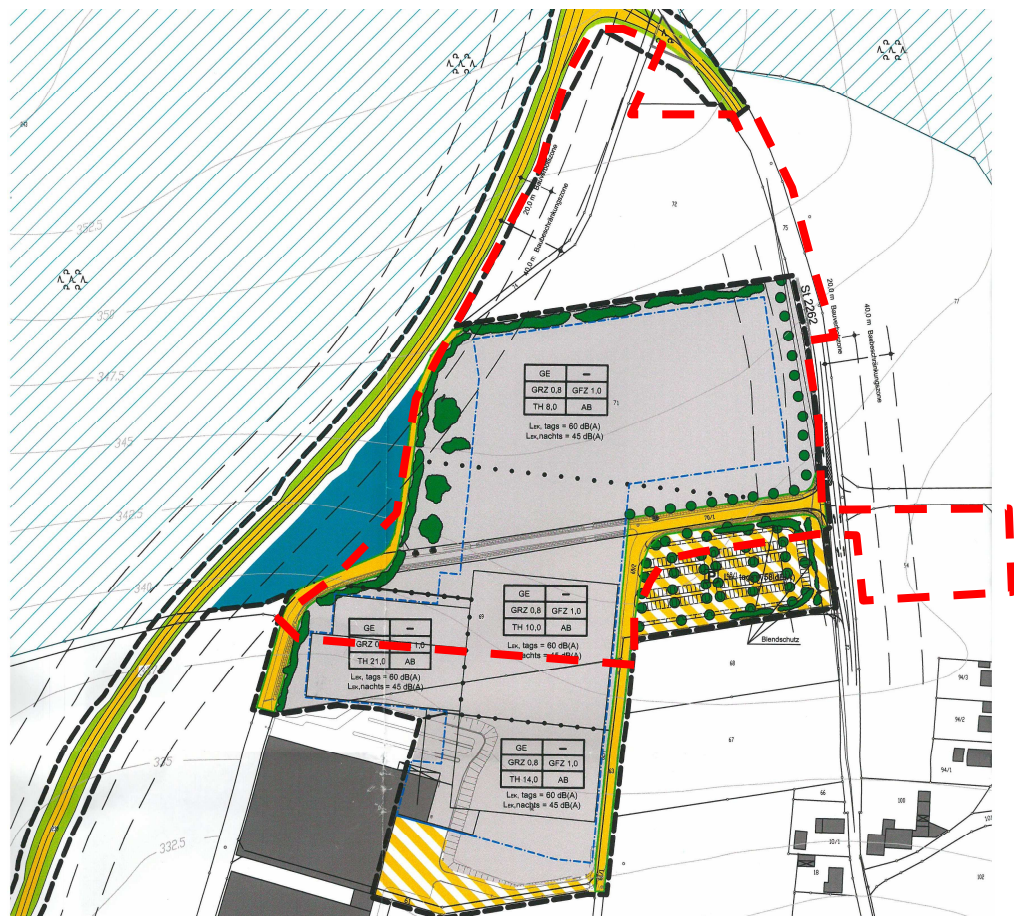


Abb. 3: Planzeichnung des bis dato rechtskräftigen vBBPs/GOPs; der Änderungs- bzw. -erweiterungsbereich ist mit einer rot gestrichelten Linie umgrenzt (Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Höhn & Partner)

#### 4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS- VERHÄLTNISSSE, AKTUELLE NUTZUNGEN

Die derzeitige Bestandssituation innerhalb des Änderungs-/ Erweiterungsbe-  
reiches ist der nachfolgenden Abbildung 4 zu entnehmen.



Abb. 4: Luftbildausschnitt des Vorhabengebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt, Ab-  
grenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: Bayern Atlas  
Plus)

Östlich der St 2262 stocken derzeit auf den Fl.-Nrn. 243/4 und 243/5 (beide Gmkg. Treppendorf) zwei räumlich voneinander getrennte, schmale und lichte Eichenwaldflächen trockener Ausprägung (Unterwuchs weitgehend schwach ausgebildet, keine ausgeprägten Waldsäume vorgelagert bzw. vorhanden). Hierbei handelt es sich um Ausgleichsflächen, die den baubedingten Eingriffen der Umgehungsstraße (St 2262) zugeordnet sind.

Entlang der östlichen Waldränder verläuft ein öffentlicher, unbefestigter Feld-/ Flurweg (Fl.-Nr. 74, Gmkg. Treppendorf). Östlich davon schließen intensiv bewirtschaftete, artenarme und nährstoffreiche landwirtschaftliche Produktionsflächen (Fl.-Nrn. 71 und 72, Gmkg. Treppendorf) an. Diese sind gehölzfrei und weisen keinerlei besondere Strukturen (Ranken, Böschungen o. ä.) auf.

Das Planungsgebiet insgesamt ist in sich weitgehend als ebenflächig zu bezeichnen, steigt jedoch von der Südostecke von ca. 341,00 m üNN in Richtung Norden um insgesamt ca. 9,00 m auf 349,75 m üNN an. Dies entspricht einer Längsneigung von ca. 3,35 %.



Entlang des Südrandes von Fl.-Nr. 71 (Gmkg. Treppendorf) ist ein schmaler, artenarmer Ackerrandstreifen ausgebildet, der die Ackerflächen gegenüber einem in ungebundener Schotterbauweise ausgeführten Flur-/Feldweg (Fl.-Nr. 70, Gmkg. Treppendorf) abgrenzt. Gleichzeitig verläuft an dieser Schnittstelle eine linearer, gehölzfreier, naturfern trapezförmig im Regelprofil ausgebauter, Ackerrandgraben (ohne Feuchtezeiger wie Schilf, Röhricht, Seggen o. ä.). Jeweils in der Südwest- und der Südostecke der Fl.-Nr. 71 (Gmkg. Treppendorf) stocken in diesem Graben drei einzelne, freistehende Kiefern (ohne Unterwuchs).

Im weiteren Verlauf Richtung Osten geht der bestehende öffentliche Feld-/Flurweg (Fl.-Nr. 70, Gmkg. Treppendorf) in die asphaltierte öffentliche Erschließungsstraße „Hans - Thomann - Straße - Nord“ über.

Auf Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf), östlich der Kr BA 33, befindet sich eine extensive gepflegte Streuobstwiese mit einem noch sehr jungen, rasterförmig aufgepflanzten Junggehölzbestand. Entlang des Grundstückssüdrandes ist eine gleichfalls junge und lichte Feldgehölzheckenanpflanzung erkennbar. In der Nordwestecke wurde zur weiteren Strukturanreicherung eine Natursteinquaderschüttung eingebracht. Bei der Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) handelt es sich um eine Ausgleichsfläche, die im Zuge des Ausbaus der Umgehungsstraße (St 2262) angelegt wurde.

Der nördlich an die Fl.-Nrn. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) angrenzende öffentliche Feld-/Flurweg (Fl.-Nr. 85, Gmkg. Treppendorf) ist ausgebaut, im Einmündungsbereich in die Kr BA 33 asphaltiert und im weiteren Verlauf Richtung Osten mit Betonverbundpflaster befestigt.

In der Nordspitze des Geltungsbereiches befindet sich auf der Fl.-Nr. 72/1 (Gmkg. Treppendorf) eine Fläche mit jungen Einzelbaumpflanzungen zur Begründung eines Jungwaldes, an deren Südrand eine ebenfalls junge, lichte und (noch)schwach entwickelte Feldgehölzpflanzung angelegt wurde. Auch hierbei handelt es sich um Ausgleichsflächen, die den baubedingten Eingriffen im Zuge der Umgehungsstraße (St 2262) zugeordnet sind.

Östlich und südöstlich der Kr BA 33 bzw. der Betriebsflächen der Fa. Thomann, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich entlang der Straße „Am Röthlein“ einige freistehende Einfamilienhäuser (Wohnbebauung).

Dauerhaft bzw. temporär wasserführende Fließgewässer bzw. Gräben, Feuchtmulden, Wasserflächen, Feuchtfelder o. ä. sind nicht vorhanden.

## **5. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei den Zielen der Raumordnung handelt es sich im Gegensatz zu den Grundsätzen der Raumordnung um verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Damit haben die Ziele der Raumordnung Normcharakter. Die Bauleitplanung ist diesen Zielen anzupassen. Für den vorliegenden Bauleitplan sind im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Ziele der Raumordnung von Relevanz:

## 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)

### 5.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Markt Burgebrach und mit ihr der Ortsteil Treppendorf liegen laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) im sog. „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region Nr. 4 „Oberfranken - West“.

Nach der Anlage 1 zum LEP ist weder Burgebrach noch Treppendorf als „Ober-“ oder als „Mittelzentrum“ eingestuft (s. Abb. 5). Die sog. „Grundzentren“ werden im Regionalplan (RP) festgelegt.

Entwicklungachsen sind im LEP nicht ausgewiesen.



Abb. 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs, Darstellung genordet, o. M., Gemeindegebiet grün gestrichelt, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Nach dem LEP sind unter dem Schlagwort „Vision Bayern 2025“ zunächst folgende grundsätzliche, übergeordnete Leitbilder formuliert:

- Unabhängig vom Wohnort soll den Bürgern Zugang zu Arbeit ermöglicht werden.
- Nachteile strukturschwächerer Räume sollen ausgeglichen werden. Hierzu sollen diese Räume vorrangig gefördert und qualifizierte Arbeit zu den Menschen gebracht werden.
- Die vielfältigen Potenziale des Landes sollen genutzt und erhalten werden. Im Sinne einer räumlich ausgewogenen, polyzentralen Entwicklung soll eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und die Stärkung des Mittelstandes angestrebt werden. Gerade auch im ländlichen Raum sollen attraktive Wirtschaftskerne gesetzt werden. Dadurch soll gleichzeitig auch der hohe Nutzungs- und Bevölkerungsdruck in den Verdichtungsräumen abgemildert werden.
- Der ländliche Raum als eigenständiger Arbeits- und Lebensraum soll erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahrt werden. Dem Bedürfnis nach regionaler Identität soll hierbei Rechnung getragen und historisch gewachsene Land-

schafts- und Siedlungsbilder behutsam weiterentwickelt und bedeutsame Naturräume bewahrt werden.

- Die Flächeninanspruchnahme soll verringert und kompakte Siedlungsbe-  
reiche geschaffen werden.

Diese vorgenannten Leitvisionen werden durch folgende Ziele der Raumord-  
nung konkretisiert:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen  
zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume  
sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen  
und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen.  
Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Be-  
reitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen (...) geschaffen oder erhal-  
ten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Be-  
lastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn  
ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürli-  
chen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenent-  
wicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn  
Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2  
(Z), LEP).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Sied-  
lungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein großflä-  
chig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3,0 ha aus Grün-  
den der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann (s. Kap. 3.3  
(Z), LEP).

Den nachfolgenden Ausführungen in Teil A. und Teil B. ist zu entnehmen, wie  
der vorliegende vBBP/GOP den vorgenannten Zielen der Raumordnung an-  
gepasst wurde und wie er diese berücksichtigt. Demnach ist festzustellen,  
dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung konform geht.

## 5.1.2 Grundsätze der Raumordnung

Bezogen auf das vorliegende Vorhaben sind darüber hinaus folgende  
Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden.  
Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap.  
1.1.3 (G), LEP).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teil-  
räumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind,  
vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und  
Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauer-  
haften und qualifizierten Arbeitsplätzen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G),  
LEP).



- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden (s. Kap. 1.4.1 (G), LEP).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln, seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).
- Die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen sind zu erhalten und zu verbessern (s. Kap. 5.1 (G), LEP).
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Den nachfolgenden Ausführungen in Teil A. und Teil B. ist zu entnehmen, wie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen die vorgenannten Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt und/oder abgewogen wurden. Demnach ist festzustellen, dass die vorliegende Planung auch mit den Grundsätzen der Raumordnung konform geht.

## **5.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der 17. Änderung 07/2011, Stand der Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“ 09/2014)**

Der Markt Burgebrach und mit ihm der Ortsteil Treppendorf gehören zur Planungsregion „Oberfranken - West (4)“ und liegen gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ des RPs im sog. „Allgemeinen ländlichen Raum (s. Abb. 6).

Verwaltungstechnisch gehören Burgebrach und Treppendorf zur VG Burgebrach mit dem Verwaltungssitz in Burgebrach. Der Markt Burgebrach ist gemäß RP als Grundzentrum eingestuft (s. Abb. 6).

Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (s. A I, 2, RP).

Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (A I, 4, RP).

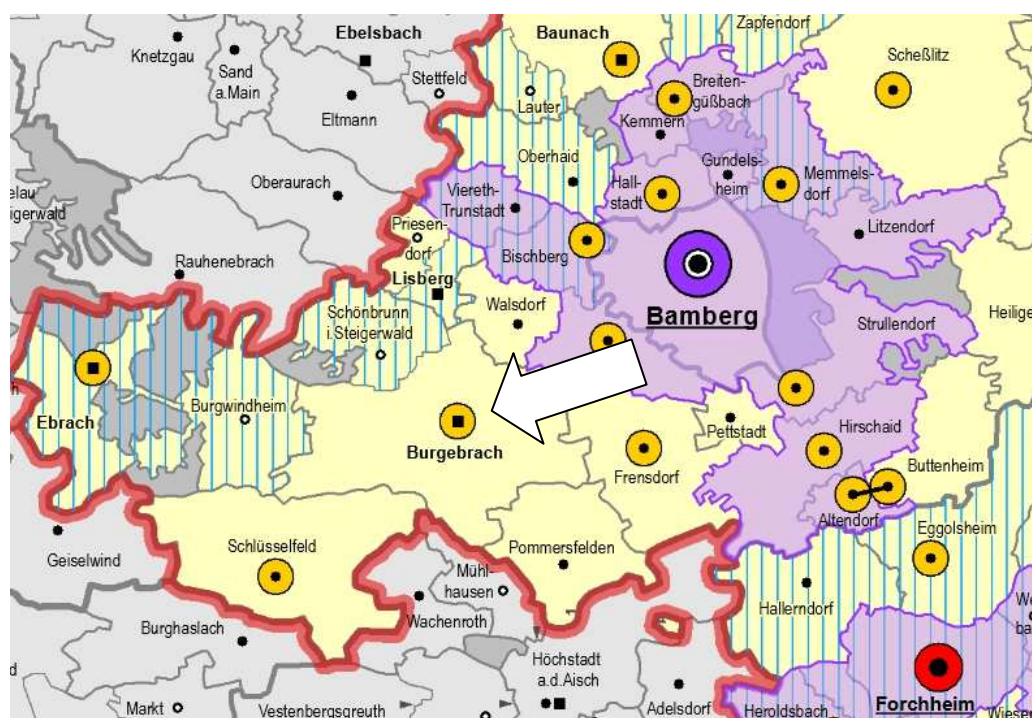


Abb. 6: Ziele der Raumordnung (Lage des Marktes Burgebrach markiert mit weißen Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: [www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten](http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten), Ausschnitt aus der Karte 1 „Raumstruktur“, redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2013)

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (s. A I, 5, RP).

Auf die Erhöhung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im industriell-gewerblichen und im Dienstleistungsbereich soll hingewirkt werden. Industrie und Gewerbe sollen schwerpunktmäßig in den zentralen Orten entwickelt werden (A II, 1.1.2, RP).

Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II, 1.1.4, RP).

Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Struktur erhöht werden (s. A II, 1.2.1, RP).

Auf die Stärkung der regionalen Arbeitsmärkte im ländlichen Raum der Region durch Verbesserung der beruflichen Qualifikation, auf vielseitige neue Arbeits- und Ausbildungsplätze und auf eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit soll hingewirkt werden (A II, 1.2.3, RP).

Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen, insbesondere in den Naturparks, so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (B I, 2.1.2, RP).



Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B II, 1.1, RP).

Bei der Siedlungstätigkeit soll in den Naturparks der Region in besonderem Maße auf das Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushaltes geachtet werden (B II, 1.10, RP).

Gewerbliche Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden (B II, 2.5, RP).

Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Gemeinden, die in Naturparks liegen, soll in besonderem Maße auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wasserwirtschaft Rücksicht genommen werden (B II, 2.8, RP).

In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze in allen Wirtschaftsbereichen hingewirkt werden (B IV 2.1, RP).

Regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ im näheren bzw. weiteren Umfeld des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Demnach liegen hier keine Betroffenheiten vor.

Nach der gleichen Karte liegt das Vorhabengebiet vollständig innerhalb des Naturparks „Steigerwald“ (52).

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Landschaftsschutzgebiete und/oder Naturschutzgebiete sind nach der Karte 3 im Änderungs-/ Erweiterungsgeltungsbereich nicht ausgewiesen.

Den nachfolgenden Ausführungen in Teil A. und Teil B. ist zu entnehmen, wie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen die vorgenannten Ziele bzw. Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und/oder abgewogen wurden. Demnach ist in der Gesamtzusammenschau festzustellen, dass die vorliegende Planung auch mit den Zielen Grundsätzen der Regionalplanung konform geht.

## **6. ENTWICKLUNGSGEBOT**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln.

Der Markt Burgebrach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Dieser wurde im Rahmen der 4. Änderung über die gesamte Gemeindegebietsfläche fortgeschrieben, in der Fassung vom 29.07.2008 am 10.02.2009 festgestellt, vom LRA Bamberg am 28.05.2009 genehmigt und am 18.06.2009 bekannt gemacht.

Im Rahmen der 9. Änderung (Feststellungsbeschluss 19.11.2013, Genehmigung: 07.01.2014, Bekanntmachung: 29.05.2014) wurde der FNP/LSP im Zuge des konkreten Bauleitplanverfahrens „Gewerbegebiet Treppendorf III“ im

Bereich der Betriebsflächen der Fa. Thomann geändert. Der derzeit wirksame Planungsstand ist der nachfolgenden Abbildung 7 zu entnehmen.

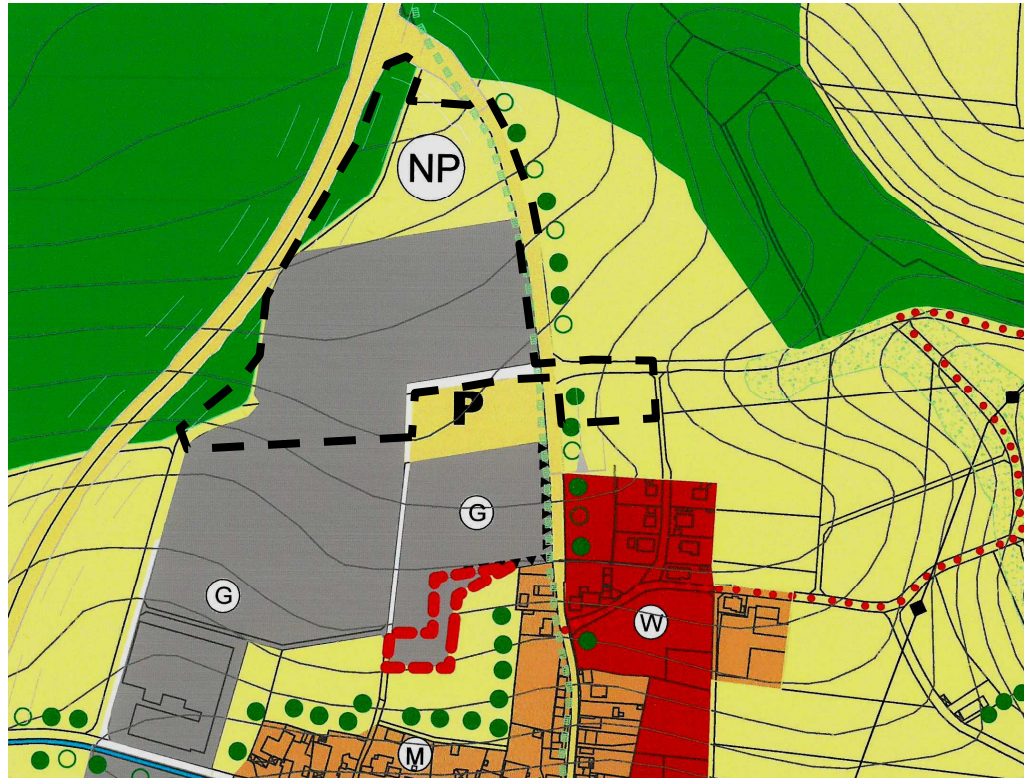


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP/LSP des Marktes Burgebrach, (Änderungsbereich mit schwarz gestrichelter Linie markiert, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Markt Burgebrach)

Wie aus der Abbildung 7 erkennbar wird, kann im vorliegenden Fall die 1. Änderung/Erweiterung des vBBPs/GOPs nicht vollständig aus dem FNP/LSP entwickelt werden, da die geplanten nördlichen Erweiterungsflächen (Fl.-Nrn. 72 und 72/1, Gmkg. Treppendorf) derzeit noch als Flächen für die Landwirtschaft und nicht - wie notwendig - als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind.

Darüber hinaus sind auch die Flächen, die gemäß der vorliegenden 1. Änderung des vBBPs/GOPs als Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) angedacht sind (Fl.-Nr. 94/4, Gmkg. Treppendorf), derzeit noch als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und müssen entsprechend geändert werden.

Aktuell liegt die 10. FNP-/LSP-Änderung (Bereich Unterneuses) vor (Feststellungsbeschluss: 08.04.2014, Genehmigung: 15.05.2014, Bekanntmachung am 29.05.2014). Die notwendige 11. Änderung des gemeindlichen FNPs/LSPs erfolgte im Parallelverfahren zur 1. Änderung des vBBPs/GOPs. Der Markt Burgebrach sowie der Vorhabenträger tragen auf diese Weise dem gesetzlich geforderten Entwicklungsgebot Rechnung.

## 7. BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN

Gemäß § 38 BauGB hat der Vorhabenträger bzw. der Markt Burgebrach im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund von sonstigen Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu beachten.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des vBBPs/GOPs Ausgleichsflächen entweder vollständig oder nur teilflächig (TF) überplant werden, die im Zuge des planfestgestellten Ausbaus der St 2262 zum Ausgleich baubedingter Eingriffe angelegt wurden.

Es sind dies die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 72/1 (ID-Nr. 161473), 94/4 (ID-Nr. 161468), 243/4 (ID-Nr. 161471) sowie 243/5 (ID-Nr. 161472) (alle Gmkg. Treppendorf, s. Abb. 8).



Abb. 8: Darstellung der im Zuge der vorliegenden 1. Planänderung entweder vollflächig oder nur teilflächig überplanten, dem baubedingten Eingriff der St 2262 zugeordneten Ausgleichsflächen (überplante Flächen rot gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., FinWeb)

Wie nachfolgend im Teil B. (Umweltbericht, s. Kap. 3.2 und Kap. 3.3.4) ausgeführt wird, werden die überplanten Ausgleichsflächen auf anderen Grundstücken ersetzt.



## **8. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach dem unmittelbaren Angrenzen der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung des Marktes Burgebrach ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Marktgemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Stadt Schlüsselfeld, Markt Burgwindheim, Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald, Gemeinde Lisberg, Gemeinde Walsdorf, Gemeinde Stegaurach, Gemeinde Frensdorf, Gemeinde Pommersfelden, Markt Mühlhausen) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt. Gleiches gilt für nicht unmittelbar an das Gemeindegebiet von Burgebrach angrenzende und somit weiter entfernt liegende Gemeinden.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden vBBP/GOP beeinträchtigt und oder tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv der Markt Burgebrach durch die bestehende Ansiedlung der Fa. Thomann am Ort nicht in einer Konkurrenzlage zu anderen Gemeinden befindet.
- Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch die vorliegende Planung gleichfalls nicht ausgelöst.
- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die vorliegende Planung Folgelasten (z. B. Ver- und Entsorgung, Verkehr, Immissionen usw.) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutba-



ren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte vollständig innerhalb des Gemeindegebietes von Burgebrach abgewickelt werden.

- Den räumlich direkt an das Gemeindegebiet von Burgebrach angrenzenden Nachbarkommunen wurde von der vorliegenden Planänderung Kenntnis gegeben, in dem sie im Zuge der Trägeranhörungen am Verfahren beteiligt wurden.

Demnach ist festzustellen, dass der Markt Burgebrach und der Vorhabenträger auch der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes im gebotenen Maß nachgekommen ist.

## **9. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGENHEITEN**

### **9.1 Schutzgebiete**

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 (Naturschutzgebiete), § 24 (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 (Biosphärenreservate), § 28 (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile), sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Steigerwald NP-00014 [BAY-07]“.

Auf die innerhalb des Planbereiches liegenden Ausgleichsflächen (gemeldet an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) wurde bereits in Teil A., Kapitel 4. („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, Aktuelle Nutzungen“) und Kapitel 7. („Bindung an überörtliche Fachplanungen“) hingewiesen.

### **9.2 Boden- und Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal (Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege) sowie gemäß Bayern Atlas Plus (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- noch Baudenkmäler, schützenswerte bauliche Ensemble, noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierende, zulässige Nutzung tangiert.

Im Bereich der Fl.-Nr. 73 (Gmkg. Treppendorf, Hartenflur) und damit außerhalb des Geltungsbereiches des vBBPs/GOP befindet sich ein Baudenkmal



(Akten-Nr. D-4-71-120-109). Es handelt sich hierbei um einen Bildstock aus Sandstein in Form einer ionischen Säue, mit einem vierseitigen Aufsatz mit Reliefs und halbrunden Giebelabschlüssen. Der Bildstock datiert auf das Jahr 1730 (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

Das Baudenkmal wird durch die vorliegende Planung weder mittel- noch unmittelbar berührt, so dass unter diesem Aspekt keine Erheblichkeiten bestehen.

Das Denkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und dort mit seiner Aktennummer bezeichnet. Es gelten die Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG.

Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmäler zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

### **9.3 Altlasten**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Bamberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

### **9.4 Hochwasser-, Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Grundwasser**

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiet (IÜG, Bayer. Landesamt für Umwelt) nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Geschützter HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen
- Vorläufig gesicherte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Trinkwasserschutzgebiete



- **Wassersensible Bereiche**

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Ein Baugrundgutachten sowie diesbezügliche hydrogeologische Angaben liegen nicht vor. Es wird daher empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserstände sowie auf den Baugrund an sich gewinnen zu können.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser sowie gegen ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser obliegt dem Vorhabenträger. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen daher in seinem Zuständigkeitsbereich.

Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden könnten.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg zu richten.

Permanente Grundwasserabsenkung können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

## **9.5 Sonstige Schutzgüter**

Sonstige Schutzgüter wie Freileitungen, Hochspannungsmasten, Bauwerke o. ä. sind nicht vorhanden bzw. nicht betroffen.

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

## **10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Analog dem Bestand wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3

BauNVO ansonsten üblicherweise zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie in dem bisher rechtskräftigen vBBP auch wird für den vorliegenden Änderungsbereich unverändert die im Gebiet bis dato maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,8 festgesetzt.

Hingegen wird die bis dato maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO von bisher 1,0 auf maximal 1,2 erhöht. Dies wird damit begründet, dass Fa. Thomann durch diese Erhöhung auch die Errichtung eines Hochregallagers ermöglicht wird.

Die maximal zulässige Gebäudetraufhöhe (Pulldachtraufe, Flachdachtraufe) darf die Höhenkote von 364,25 m üNN nicht überschreiten.

Die künftig zulässigen maximalen Gebäudehöhen und dadurch bedingte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild relativieren sich aufgrund der Hängigkeit des Vorhabengebietes und dem dort bereits auf natürliche Weise vorhandenen Höhenunterschied von ca. 9,0 m. Die Gebäudeneubauten werden sich überwiegend in Einschnittsbereichen befinden, was deren Höhen- und Fernwirkung reduziert.

Das tatsächliche Ausmaß der Erdbewegungen ist im Zuge der Bauvorlage über aussagekräftige Quer- und Längsschnittdarstellungen nachzuweisen, aus denen auf Basis einer digitalen Bestandsvermessung der Verlauf des Ureländes und des künftig geplanten Geländes hervorgehen muss.

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass Fa. Thomann innerhalb der Änderungs- und Erweiterungsflächen auf Grundlage eines Höchstmaßes an Flexibilität auch ein Hochregallager errichten kann.

## 10.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze kenntlich gemacht.

Wie in dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan auch wird im Rahmen der vorliegenden Änderung/Erweiterung unverändert die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit Längen über 50,0 m zulässig.

Nur bei einer solchen Bauweise ist es möglich, logistisch, platztechnisch und infrastrukturell notwendige Einrichtungen und Betriebsabläufe innerhalb eines Gebäudes abzuwickeln.

In der Planzeichnung sind keine Hauptgebäude- bzw. keine Firstrichtung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) vorgegeben. Auch im bisher rechtskräftigen vBBP/GOP wurde von einer solchen Festsetzung abgesehen, um dem Vorhabenträger bei der planerischen und baulichen Gestaltung seiner künftigen Gebäude ein Höchstmaß an Flexibilität zu bieten.



## 10.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des vorliegenden Geltungsbereiches erfolgt gegenüber dem Status quo auch künftig unverändert ausgehend von der St 2262 und einer dort vorhandenen Linksabbiegespur in Richtung Südosten entlang der Kr BA 33 („Treppendorf“) und von dort in Richtung Westen in die „Hans - Thomann - Straße - Nord“.

Derzeit sind zwar keine detaillierten Angaben bekannt, wie sich die durch das Musikhaus Thomann bedingten Verkehrsbewegungen auf die öffentlichen Straßen in Treppendorf verteilen, jedoch ist von folgenden plausiblen Annahmen auszugehen, die auch der schalltechnischen Untersuchung zum Aspekt „Verkehrslärm“ zu Grunde liegen, und die in jedem Fall zur sicheren Seite liegen. Hierzu wird ausgeführt:

- Kunden - Pkw: Die Kunden des Musikhauses fahren über die Hauptstraße von Treppendorf den Kundenparkplatz an. Kunden, die im Ladengeschäft (Stammhaus, Treppendorf Nr. 30, Fl.-Nr. 44, Gmkg. Treppendorf) Waren gekauft haben, fahren dann in Richtung Norden über den Burgebracher Weg zur Warenausgabe am Versandcenter.
- Mitarbeiter - Pkw: Die im Bereich des Versand-und Servicecenters tätigen Mitarbeiter fahren die dazugehörigen Parkplätze über die Hans-Thomann-Straße an. Die in der Verwaltung, im Stammhaus, dem Zentrallager bzw. dem Logistikcenter tätigen Mitarbeiter fahren die dazugehörigen Parkplätze über die Hauptstraße von Treppendorf und anschließend über den Dippacher Weg an.
- Warenverkehr Versandcenter/Container: Der hiermit in Verbindung stehenden Lkw-Verkehr (Warenanlieferung, -abtransport) erfolgt über die Hans-Thomann-Straße. Auf dem Burgebracher Weg, einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche fahren keine Lkws, da diese Straße für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 to gesperrt ist. Das Befahren während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) ist hier bereits derzeit unzulässig.
- Warenverkehr Zentrallager/Logistikcenter: Der hiermit in Verbindung stehenden Lkw-Verkehr (Warenanlieferung, -abtransport) erfolgt über die Hauptstraße von Treppendorf und den Dippacher Weg. Auf dem Burgebracher Weg fahren keine Lkws, da diese Straße für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 to gesperrt ist.

Im Hinblick auf die Mitarbeiter- und Kundenzahl des Musikhauses Thomann in Relation zur Einwohnerzahl von Treppendorf kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsgeräusche sowie die Verkehrszahlen entlang der öffentlichen Straßen in Treppendorf maßgeblich durch die Fahrzeugbewegungen des Vorhabenträgers bestimmt werden und der sonstige Verkehr eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Um vorhabenbedingte Auswirkungen durch Verkehrslärmemissionen zu verifizieren, wurden entsprechende Untersuchungen zum Thema „Verkehrslärm“ durchgeführt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kap. 10.9 („Immissionsschutz“) sowie auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen wird hingewiesen.



Der Burgebracher Weg ist laut der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, aktuellste Fassung) als „Wohnweg“ einzustufen. Die RAST 06 legt hierfür eine Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h in den Stunden mit Spitzenbelastungen (morgens und abends) zu Grunde. Im Mittel ergibt sich damit ein zulässiger Wert von ca. 1.500 Kfz/h pro Tag.

Verkehrszählungen mit belastbaren Zahlen für den Burgebracher Weg liegen nicht vor. Die schalltechnische Untersuchung geht entlang des Burgebracher Weges zum Stammhaus von ca. 400 vorhabenbedingten Fahrten pro Tag aus.

Durch diesen Vergleich werden die Verhältnismäßigkeiten und tatsächlich zu erwartenden Belastungen in das richtige Licht gerückt. Es wird deutlich, dass entlang des Burgebracher Weges weder bisher noch zukünftig unzulässige und schon gar nicht unzumutbare Verkehrsbelastungen vorgelegen haben bzw. vorliegen werden. Insofern ist festzustellen, dass es sich auch bei dem durch das Musikhaus ausgelösten Verkehrsanteil entlang des Burgebracher Weges um eine zulässige Nutzung handelt.

Die vorliegende Planung sieht nunmehr am Nordrand der Fl.-Nr. 72 (Gmkg. Treppendorf) die Errichtung einer weiteren, von Westen nach Osten verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche vor, die an ihrem Ostende gleichfalls in die Kr BA 33 einmündet. Diese Verkehrsfläche inkl. der Einmündung in die Kreisstraße wird vom Vorhabenträger hergestellt. Ihr Ausbau ist in Asphalt mit einer Gesamtbreite von mind. ca. 6,50 m (Fahrbahn inkl. Bankette usw.) vorgesehen. Die notwendigen Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Sichtdreiecke wurden auf Grundlage der örtlich vorhandenen Fahrgeschwindigkeit (70 km/h) ermittelt. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt.

Aufgrund der Platzierung am Nordende des Geltungsbereiches wird der durch die Betriebsflächenerweiterung ausgelöste, zusätzliche Anlieferverkehr bzw. der Materialabtransport erstens durch die künftigen Gebäudeneubauten lärmtechnisch abgeschirmt und befindet sich zweitens weitest möglich entfernt von der nächstgelegenen Wohnbebauung („Am Röthlein“). Künftig zusätzlich entstehender Fahrverkehr wird somit bereits im Norden von der Kr BA 33 in das Plangebiet abgeführt. Zusätzliche neue Belastungen gegenüber der Ortslage von Treppendorf und der dort zu berücksichtigenden schutzwürdigen Wohnbebauung werden somit weitest möglich vermieden.

Analog zu den Planaussagen des bis dato rechtskräftigen vBBPs/GOPs sowie den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen sind die im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen der „Hans - Thomann - Straße - Nord“ als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über Teilflächen des Straßengrundstücks der Kreisstraße BA 33, Fl. Nr. 75/2. Eingriffe im Bereich des Straßengrundstücks dürfen nur im Bereich der Zufahrten zum Baugebiet und nur nach Abstimmung mit dem Landratsamt Bamberg, Fachbereich 43 - Kreiseigener Tiefbau, vorgenommen werden. Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

Die konkrete Planung des Zufahrtbereiches zur Kreisstraße ist mit dem LRA Bamberg, Fachbereich 43 - Kreiseigener Tiefbau abzustimmen.

Die Zufahrt zur Kr BA 33 gilt nach den gesetzlichen Bestimmungen als Sondernutzung. Für die Sondernutzungserlaubnis ist vom Vorhabenträger ein Antrag beim LRA Bamberg, Fachbereich 43 - Kreiseigener Tiefbau erforderlich.

Hingegen sind die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen des Feld-/Flurweges (Fl.-Nr. 70, Gmkg. Treppendorf) in der Südwestecke des Geltungsbereiches nicht mehr - wie im bisher im rechtskräftigen vBBP/GOP - als öffentliche Verkehrsfläche, sondern gemäß den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feld-/Flurweg/Feuerwehrrzu- und -umfahrt“ dargestellt und festgesetzt.

Gleiches gilt für die Fl.-Nr. 74 (Gmkg. Treppendorf). Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass der im Bereich dieses Grundstücks verlaufende Feld-/Flurweg im Bereich der nördlichen Waldfläche (Fl.-Nr. 243/4, Gmkg. Treppendorf) aus seiner bisherigen Lage in Richtung Westen bis an die Anbauverbotszone der St 2262 verdrückt wird, um westlich davon möglichst viel gewerblich nutzbare Baufläche zu generieren. Hierfür wird eine teilweise Rodung des dortigen Waldbestandes notwendig. Ziel ist die Gewinnung möglichst großer Bauflächen und damit eine weitest mögliche Ausschöpfung des örtlich vorhandenen Flächenpools. Der Feld-/Flurweg ist mit einer Breite von mind. 4,0 m herzustellen.

Gleiches gilt für den Flurweg (Fl.-Nr. 74, Gmkg. Treppendorf) im Bereich der südlichen Waldfläche (Fl.-Nr. 243/5, Gmkg. Treppendorf). Auf die Darstellung in der Planzeichnung wird verwiesen.

Sofern notwendig und nicht durch andere Gegebenheiten bzw. Maßnahmen (Einschnittböschungen o. ä.) ohnehin gegeben, ist durch Heckengehölzpflanzungen o. ä. sicherzustellen, dass eine Blendwirkung aus dem Geltungsbereich des vBBPs heraus in Richtung der St 2262 bzw. der Kr BA 33 ausgeschlossen ist.

Des Weiteren ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2262 durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes nicht geblendet werden.

Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Waldflächen ist gesichert bzw. wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Festgesetzt sind diejenigen Bereiche, in denen Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig sind. Dies gilt insbesondere für die Bauflächenränder östlich entlang der Kr BA 33. Hierdurch soll der Fahrverkehr entlang der Kreisstraße durch weitere Ein- und Ausfahrten im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr nicht gefährdet bzw. nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich gilt:

- Die Sichtfelder im Bereich der neuen Einmündung in die Kr BA 33 sind im notwendigen Umfang freizuhalten. Geschlossene Anpflanzungen, Zäu-

ne/Einfriedungen, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante überschreiten, sind hier unzulässig.

- Im Zuge der konkreten Erschließungs- und Ausführungsplanung ist sicherzustellen, dass den öffentlichen Erschließungsstraßen („Hans - Thomann - Straße - Nord“, Kr BA 33, St 2262) aus dem Geltungsbereich des vBBPs heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließt und/oder der Wasserabfluss dieser Infrastruktureinrichtungen sowie der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt wird.
- Durch künftig zu erwartende neue Bepflanzungen entlang des Westrandes der Kr BA 33 dürfen dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch den Vorhabenträger dauerhaft zu gewährleisten.

Der Änderungs-/ Erweiterungsgeltungsbereich des vBBPs/GOPs liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Treppendorf.

Die bestehenden Anbauverbots- (20,0 m, Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) und Baubeschränkungszone (20,0 m, Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) der St 2262 sind in der Planzeichnung dargestellt. Gleiches gilt für die bestehenden Anbauverbots- (15,00 m) und Baubeschränkungszone (30,00 m) der Kr BA 33.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des jeweils zuständigen Straßenbaulastträgers möglich.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gemäß Art. 23 BayStrWG werbende oder sonstige Hinweisschilder unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
- Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere:
  - Nicht überdimensioniert,
  - Blendfrei
  - Nicht beweglich
  - In Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwellig Wahrnehmung geeignet
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.



## 10.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

### 10.5.1 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallende Schmutzwässer werden in die örtlich vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Bei der Entwässerung ggf. tieferliegender Räume ist die DIN 1986 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

Festgesetzt ist eine unterirdische Verlegeweise, da dies der Verlegeweise vor Ort entspricht.

### 10.5.2 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser wird in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken abgeleitet und von dort gedrosselt in die nächstgelegene Vorflut abgeschlagen. Dieses Becken (s. hierzu weitere Ausführungen in Teil A., Kap. 10.6) ist auf Teilflächen der Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) im Südosten des Geltungsbereiches, östlich der Kr BA 33 vorgesehen.

Im Falle einer örtlichen Versickerung sind darüber hinaus folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens einen Meter betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befanden/befinden.
- Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen (4-fach) beim LRA Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M-153 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.



Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen.

Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten und diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TVO § 17) angezeigt werden.

### 10.5.3 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Das Gebiet wird an die bestehende zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendige Infrastruktureinrichtungen sind durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und dem Markt Burgebrach zu errichten.

Festgesetzt ist eine unterirdische Verlegeweise, da dies der Verlegeweise vor Ort entspricht.

## 10.6 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der vorliegende Bauleitplan und die damit vorbereiteten Neubaumaßnahmen und Neuerschließungen tragen dieser gesetzlichen Vorgabe Rechnung.

Im Vorhabengebiet anfallendes Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) wird in ein auf Teilflächen der Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) befindliches Regenrückhaltebecken eingeleitet, dort gepuffert und dann kontrolliert und zeitverzögert in die nächstgelegene Vorflut abgeleitet. Hierbei handelt es sich um einen Graben, der nördlich entlang des Flurweges mit der Fl.-Nr. 83 (Gmkg. Treppendorf) hangabwärts in Richtung Osten verläuft und dann weiter in Richtung Süden in den Talgrund des Fischgallgrabens und eine dort vorhandenen Weiherkette fließt.

Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik. Aussagen hierzu sind nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern im Rahmen eines notwendigen, gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

Das Rückhaltebecken ist auf Grundlage des naturnahen Gewässerbaus als Erdbecken auszuführen (wechselnde Böschungsneigungen, mit Zwischenbermen, baggerrau ausgeführte Böschungsoberflächen, Vor- und Rücksprünge, organisch geformte Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Tiefwasserzonen).





## **10.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Wie unter Teil A., Kapitel 4 beschrieben, weist das Planungsgebiet von Norden nach Süden einen Höhenunterschied von ca. 9,0 m auf.

Vor diesem Hintergrund ist festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches bei Bedarf Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern, Böschungen o. ä. zulässig sind, sofern diese aus bau- und platztechnischen Gründen zur Herstellung ebener und maximal nutzbarer Bauflächen notwendig sind.

## **10.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Einzelgehölzrodungen im Süden des Geltungsbereiches, sofern diese aus bautechnischer Sicht unvermeidbar sind.

Zulässig ist ausschließlich die Rodung des in der Planzeichnung dargestellten Waldes auf Teilflächen der Fl.-Nr. 243/4 sowie auf Teilflächen der Fl.-Nr. 243/5 (Gmkg. Treppendorf). Unabhängig von der vorliegenden Planung ist durch den Vorhabenträger hierzu bei dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Forsten (Zweigstelle Scheßlitz) ein entsprechender Rodungsantrag zu stellen.

Analog den zeichnerischen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen vBBPs/GOPs ist entlang des Westrandes der Kr BA 33 die Anpflanzung einer einreihigen Baumreihe festgesetzt. Diese wird entlang des Nordrandes des Vorhabengebietes weitergeführt. Zu verwenden sind hierfür standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der Artenliste 1 (s. Teil A., Kap. 13) in der dort angegebenen Pflanzqualität und mindestens in der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Anzahl. Die Hochstämme/Bäume sind mit einem „Dreibock“, einem Stamm-/ Verdunstungsschutz (z. B. Schilfrohmatten o. ä.) sowie mit einer Baumscheibe bzw. einem geformten Gießrand auszustatten. Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege haben solange zu erfolgen, bis das autarke Überleben der Gehölze gewährleistet ist und sich das gewünschte Begrünungsziel eingestellt hat, jedoch mindestens 2 Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt. Diese Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.

Die baubedingt beeinträchtigte Ausgleichsfläche im Umgriff des Regenrückhaltebeckens ist mit einer geeigneten, standortgerechten Saatgutmischung für magere, blütenreiche Extensivwiesen anzusäen (z. B. Juliwa Hesa, Mischung B 811, Extensiv-Grünland RSM 8.1, Variation 1, Grundmischung 70 % Gräser, 30 % Kräuter, Herkunftsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland und andere“, „RegioZert“, oder gleichwertig). Die Wiesenflächen sind ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen. Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch den Einsatz von Mineraldünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.

Das Rückhaltebecken selber ist auf Grundlage des naturnahen Gewässerbaus als Erdbecken auszuführen (wechselnde Böschungsneigungen, mit Zwischenbermen, baggerrau ausgeführte Böschungsoberflächen, Vor- und Rücksprünge, organisch geformte Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Tiefwasserzonen) und harmonisch in die Landschaft einzubinden. Die Beckenböschungen sind mit einer für Böschungen geeigneten autochthonen Saatgutmischung (z. B. Juliwa Hesa, Mischung 9440 Böschungsmischung, 70 % Gräser, 30 % Kräuter incl. Saathilfe, oder gleichwertig) anzusäen und analog den vorhergehenden Angaben extensiv zu pflegen.

Um die Entwicklung von Röhricht, Schilf, Seggen und anderer Feuchtvegetation zu ermöglichen und die Pflege im Einklang mit den Bestimmungen des BNatSchG durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG; Röhrichtmahd nicht zulässig in der Zeit vom 01. März bis 30. September), ist im Bereich der Beckensohle hingegen nur eine maximal einmalige späte Mahd ab Oktober vorzusehen. Das Becken soll damit im Sinne eines naturschutzfachlich interessanten, temporär wechselfeuchten Biotopes entwickelt und optimiert werden.

Hinsichtlich des internen und externen Ausgleichsbedarfes wird auf die diesbezüglichen detaillierten Ausführungen in Teil B., Kapitel 3.3 verwiesen. Auf eine Wiederholung der dortigen Angaben wird an dieser Stelle daher verzichtet.

## 10.9 Immissionsschutz

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf die gewerblichen Bauflächen eingehenden Immissionen aufgrund der betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzung im direkten Umfeld des Vorhabens wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie sich innerhalb der durch Immissionsschutzgesetzgebung vorgegebenen Grenzen bewegen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Verkehrslärmemittenten (Kr BA 33, St 2262). Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden durch das Staatliche Bauamt Bamberg für die St 2262 folgende Daten auf der Grundlage der Verkehrszählung 2010 mitgeteilt:

Mittlerer stündlicher Verkehr:	tags:	204 Kfz/h
	Nachts:	32 Kfz/h
Lkw-Anteil:	tags:	4,50 %
	Nachts:	5,60 %

Diese Angaben sind im Rahmen der Bauvorlage bei der Planung evtl. schutzbedürftige Räume (z. B. Büroräume), die in Richtung der St 2262 ausgerichtet sind zu berücksichtigen.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde für die Flächen des Änderungs-/ Erweiterungsbereiches durch das Büro IBAS (Bayreuth) eine Schallemissionskontingentierung erarbeitet. Diese dient dazu, mögliche Konflikte bezüglich der künftigen potenziellen Lärmentwicklung vorzubeugen, damit zu beachtende Orientierungswerte an der nächstgelegenen, schützenswerten Wohnbebauung ein-



gehalten werden können. In diesem Zusammenhang wurden auch die bestehenden Gewerbegebietsflächen berücksichtigt.

Auf die Ausführung des Büros IBAS wird verwiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

Aus den Ausführungen der Schallemissionskontingentierung des Büros IBAS ergeben sich in der Essenz folgende lärmtechnische Festsetzungen, die in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt wurden:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
<b>GE 11</b>	58	49
<b>GE 12</b>	58	58

- Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für einzelne Teilflächen um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
<b>A</b>	2	1
<b>B</b>	0	0
<b>C</b>	6	6
<b>D</b>	8	10

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte (Kürzel: „j“) im Richtungssektor (Kürzel: „k“)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus},k}$  zu ersetzen ist.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des vBBPs/GOPs, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindesten 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm durch die von den Gewerbegebietsflächen einwirkenden Schallimmissionen eingehalten werden.



Vor diesem Hintergrund sind die in der Planzeichnung dargestellten Gewerbegebietsflächen mit dem Planzeichen 15.6 gemäß PlanzV (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes) gekennzeichnet.

Unter dem Aspekt des durch das Musikhaus Thomann ausgelösten Verkehrslärms ist festzustellen, dass selbst bei einer Verdoppelung der den Gutachten zugrunde liegenden Verkehrszahlen die hierfür geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten würden und ein ausreichender Schallschutz für Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen gegeben ist.

## **10.10 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung sind im Bereich der Einmündung der „Hans - Thomann - Straße - Nord“ in die Kr BA 33 mit einer beschränkten Grunddienstbarkeit in Form eines Leitungsrechtes (Breite 5,00 m, Rohrleitung DN 800 zur Ableitung von Oberflächenwasser) zu Gunsten des Vorhabenträgers und des Marktes Burgebrach festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um im Bereich der gewerblichen Bauflächen anfallendes Oberflächen-/Regenwasser unter der Kreisstraße hindurch in das neu geplante Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) ableiten zu können.

Für die Leitungsquerung der Kr BA 33 ist vom Vorhabenträger eine Sondernutzungserlaubnis beim LRA Bamberg, Fachbereich 43 - Kreiseigener Tiefbau - zu beantragen. Die Leitungsquerung ist gemäß Planzeichnung rechtwinklig zur Straßenachse auszuführen. Die Ausführung der Leitungsverlegearbeiten in offener Bauweise ist gemäß den Vorgaben des Straßenbau- lastträgers zu vermeiden.

Im Bereich des nördlich des Regenrückhaltebeckens verlaufenden öffentlichen Feld-/Flurweges (Fl.-Nr. 83, Gmkg. Treppendorf) werden gleichfalls mit einer beschränkten Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Fa. Thomann und des Marktes Burgebrach zu belastende Flächen (Leitungsrecht, Regenwasserkanal DN 400, Breite 5,0 m) festgesetzt, damit hier aus dem Becken unter dem Feld-/Flurweg hindurch Oberflächenwasser in den nördlich des Flurweges verlaufenden Graben (Vorflut) abgeschlagen werden kann.

## **11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **11.1 Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO.

### **11.2 Dachgestaltung**

Hauptgebäude sind mit Flach- (FD) oder Pultdächern (PD) auszuführen. Hierfür sind Dachneigungen von 0° bis max. 6° zulässig. Bei untergeordneten (Neben-) Gebäuden sind auch anderen Dachformen zulässig.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien.

### **11.3 Fassadengestaltung**

Analog dem bisher rechtskräftigen vBBP/GOP sind die Fassaden der Hauptgebäude mit Profilblechen zu verkleiden. Für sämtliche Fassaden sind helle Materialien bzw. Anstriche zu verwenden. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich auch die künftigen Erweiterungsflächen gestalterisch einheitlich in den örtlichen Gebäudebestand einfügen.

### **11.4 Einfriedungen**

Analog den diesbezüglichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen vBBPs/GOPs ist vorgesehen, die Betriebsflächen mit einem Metallzaun einzuzäunen. Die Zaunhöhe darf inkl. eines Abstandes zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände von mind. 0,10 m hierbei 2,40 m nicht überschreiten. Zaunsockel sind grundsätzlich unzulässig, ebenso Einfriedungsmauern.

Evtl. notwendige Einfriedungen im Bereich der Anbauverbotszone dürfen nur in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt in einem noch festzulegenden Sicherheitsabstand auf Grundlage der maßgebenden Richtlinie (RPS 2006 „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ errichtet werden.

Anstelle von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (s. Begründung Teil A., Kap. 13, Artenliste 1), jedoch keine Koniferen sowie keine fremdländischen Gehölze (Thuja, Zypressen o. ä.).

### **11.5 Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen**

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten.

Entsprechende Nachweise auch zum Thema der Löschwasserversorgung sind durch den Vorhabenträger im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

Die entlang des westlichen Geltungsbereiches festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des dort bereits bestehenden Flurweges (Fl.-Nr. 74, Gmkg. Treppendorf) fungiert gleichzeitig auch als Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrung.

### **11.6 Untergeordnete Nebenanlagen**

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Hierunter zählen Flächen, Einrich-



tungen und/oder bauliche Anlagen z. B. für die Mülllagerung, Lager- und Abstellflächen usw.

### **11.7 Nicht überbaute Flächen**

Ausschließlich die hoch beanspruchten und notwendigen Betriebsein- und -ausfahrten, Aufstellflächen, Be-, Entlade- und Anlieferzonen, Lager- und Abstellflächen dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt) ausgeführt werden.

Alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen (Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradabstellplätze, Pkw-Stellplätze o. ä.) sind in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen).

Es gelten die Vorgaben der Bekanntmachung über die Einhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABI Nr. 10/1985).

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen, zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

### **11.8 Beleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. dürfen für die Freiraumbeleuchtung und die Beleuchtung der Erschließungseinrichtungen (Verkehrsflächen) innerhalb des Geltungsbereiches des vBBPs/GOPs ausschließlich Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen verwendet werden.

### **11.9 Werbeeinrichtungen**

Die diesbezüglichen, dem Schutz der Verkehrsteilnehmer auf der Kr BA 33 bzw. der St 2262 dienenden, in Teil A., Kapitel 10.4 beschriebenen Vorgaben sind zu beachten.

### **11.10 Höhenlage der Gebäude**

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kapitel 10.2 wird verwiesen.

## **12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während der Bauphase sind durch den Vorhabenträger Schon- und Ruhezeiten potenziell be-

troffener Artengruppen (z. B. bei Baumfällarbeiten, Baufeldfreimachung usw.) zu berücksichtigen.

Um brütende Vögel nicht zu schädigen oder zu stören, erfolgt die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, also nicht von Anfang März bis Ende September. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.

Zum Schutz potenzieller Zauneidechsenvorkommen (z. B. entlang der Flurweg- und Waldränder) werden Baufeldräumung und Gehölzrodungen bis Ende Oktober begonnen, um sicher zu stellen, dass sich die Tiere nicht in Winterruhe befinden und flüchten können.

Im Bereich potenzieller Haselmausvorkommen werden Gehölzrodungen und die Baufeldräumung im Oktober stattfinden, bevor die Tiere ihren Winterschlaf beginnen, um ihnen ein Flüchten zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung potenzieller Vorkommen von Vogelarten, Fledermäusen, der Haselmaus sowie der Zauneidechse ergibt sich als günstigster Rodungszeitraum der Oktober. Wenn aus unvorhersehbaren Gründen (z. B. Witterung, Bauzeitenverschiebungen etc.) eine Abweichung von den zeitlichen Beschränkungen notwendig wird, ist eine Rodung von November bis Februar nur möglich, sofern zuvor ein Nachweis erfolgte, dass sich in den zu rodenden Bereichen keine Fledermausquartiere oder Haselmäuse befinden. Das Hinzuziehen eines Fledermausexperten wird dann dringend empfohlen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um eine potenzielle Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

- Bereitstellung von Ersatzquartieren (Nistkästen) an bestehenden Waldrändern und Flurwegen im Bereich der verbleibenden Waldflächen auf den Fl.-Nrn. 243/4 und 243/5 (beide Gmkg. Treppendorf) in Form von 6 Flachkästen (z. B. geeignet für die Fransen-, Mops-, Rauhautfledermaus) sowie von 6 Kästen beispielsweise vom Typ „Fledermaushöhle 2FN speziell“, Fa. Schwegler, Schorndorf, oder gleichwertig, z. B. für Abendsegler, Bechstein-, oder Wasserfledermaus)
- Bereitstellung von Ersatzquartieren (Nistkästen) an bestehenden Waldrändern und Flur-/Waldwegen im Bereich der Waldflächen auf der Fl.-Nrn. 1700 (Gmkg. Burgebrach) in Form von 10 Flachkästen (z. B. geeignet für die Fransen-, Mops-, Rauhautfledermaus) sowie von 10 Kästen beispielsweise vom Typ „Fledermaushöhle 2FN speziell“, Fa. Schwegler, Schorndorf, oder gleichwertig, z. B. für Abendsegler, Bechstein-, oder Wasserfledermaus)
- Anbringen von 6 Vogelnistkästen (geeignet für Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten) entlang im Gebiet vorhandener Flurwege sowie im Bereich der dem Vorhabengebiet zugewandten Waldränder auf den Fl.-Nrn. 243/4 und 243/5 (beide Gmkg. Treppendorf)
- Anbringen von 10 Vogelnistkästen (geeignet für Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten) entlang der Waldränder von Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Burgebrach)

Die Ersatzquartiere für die Fledermäuse müssen frostsicher sein, sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung usw.) und bei Abgang und/oder Beschädigung zu ersetzen. Gleiches gilt für die Ersatzquartiere für die Baumhöhlenbrüter.

### **13. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG**

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Zum Schutz der Ressource Boden ist daher festgelegt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profulgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteiligen Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen weitest möglich vermieden werden.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen (z. B. DIN 19 731) ist zu achten.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung festgesetzt (Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenflächen, Versickern und Speicherung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß der nachfolgenden Artenlisten 1 und 3 zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Bei der Auswahl der Obstbäume wurde auf die Verwendung bewährter, alter fränkischer, robuster und möglichst krankheitsresistenter Arten Wert gelegt.

Die Verwendung nicht heimischer Gehölze für die Durchführung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sowie für die Bepflanzungen im Bereich der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig und wünschenswert. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Gleichzeitig unterstützt die Dachbegrünung das Binden von



Staub und mindert die durch das Aufheizen von Dachflächen bedingte Rückstrahlung.

Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser baulichen Anlagen.

Folgende Gehölze sind (auch in Arten) zu verwenden:

#### Artenliste 1 (Gehölzpflanzungen):

<b>Bäume (Hochstämme)</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<b>Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.)</b>	
<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

#### Artenliste 2 (für Fassadenbegrünungen):

<b>Klettergehölze</b>	
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	Schlingknöterich

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia Engelmannii	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein

### Artenliste 3 (Obstgehölze):

Obstgehölze	
Äpfel	Bohnapfel
	Gravensteiner
	Kaiser Wilhelm
	Jakob Fischer
	Goldrenette von Blenheim
	Hauxapfel
	Landsberger Renette
	Winterrambour
	Trierer Weinapfel
	Birnen
Oberösterreichische Mostbirne	
Schweizer Wasserbirne	
Gräfin von Paris	
Gellerts Butterbirne	
Pastorenbirne	
Kirschen	Burlat
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesen
	Kassins Frühe
Zwetschgen	Hauszwetschge
	Ortenauer
	Große Grüne Reneclaud

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), StU 18 - 20
- Hei./Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach Art), 125 - 150
- vStr., 3 - 4 xv. (je nach Art, 60 - 100
- Klettergehölze: Sol., 3xv., i. Cont. 7,5 I, 100 – 150
- Obstbäume: H., 3xv., mDb., StU 12 - 14

Fassadenbegrünung ist zulässig und wird empfohlen. Dafür geeignete Gehölze sind der vorhergehenden Artenliste 2 zu entnehmen.

Maßnahmen zur Dach- und zur Fassadenbegrünung dienen der Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassadenaufheizung sowie dem Binden von Staub o. ä.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für den Freistaat Bayern.



Zwischen geplanten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweisen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen weitgehend ausgeschlossen bzw. wenn überhaupt, dann nur im betriebsüblichen Umfang zu erwarten.

#### 14. **GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN**

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil A., Kapitel 1 aufgeführten Gesetze und Verordnungen.

Die in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und der lärmtechnischen Untersuchung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften werden durch den Markt Burgebrach, Hauptstraße 3, 96136 Burgebrach zur Einsicht bereitgehalten und können dort zu den üblichen und bekannten Dienstzeiten oder nach Voranmeldung kostenfrei eingesehen werden.

Darüber hinaus stehen insbesondere die im Rahmen der Planung zitierten bzw. zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen usw. im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

#### 15. **FLÄCHENBILANZ**

Die Geltungsbereichsgröße des vBBPs/GOPs beträgt ca. 7,03 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gewerbebebietsflächen:	5,37 ha	76,39 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,53 ha	7,54 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	0,28 ha	3,98 %
Waldflächen:	0,36 ha	5,12 %
Private Grünflächen	0,09 ha	1,28 %
Private Grünflächen als Ausgleichsflächen:	0,40 ha	5,69 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt</b>	<b>7,03 ha</b>	<b>100,00 %</b>

## **16. KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER BAULEITPLANUNG**

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens inkl. der notwendigen, im Parallelverfahren durchgeführten 11. FNP-/LSP-Änderung erfolgt im Auftrag der Musikhaus Thomann e. K, die auch die damit verbundenen Planungskosten trägt.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt in enger Kooperation des Vorhabenträgers mit dem Markt Burgebrach.

Zwischen dem Markt sowie dem Vorhabenträger sind auf Grundlage des vBBPs/GOPs sowie des VEPs in einem Durchführungs- und Erschließungssicherungsvertrag alle relevanten Punkte fixiert und geregelt.

Der Marktgemeinde Burgebrach entstehen durch die vorliegende Planung (vBBP/GOP, FNP/LSP) keine Kosten. Diese werden vollständig durch den Vorhabenträger übernommen.

## **17. VERFAHREN**

### **17.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Am Bauleitplanverfahren wurden die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dienststelle Bamberg, Bamberg
6. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof
7. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Scheßlitz
10. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
11. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Bamberg
12. Zweckverband zur Wasserversorgung Auracher Gruppe, Stegaurach
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
14. Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg, Bamberg
15. TenneT TSO GmbH, Bamberg
16. Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH, Nürnberg
17. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Bamberg, Bamberg

18. Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
19. Kreisbrandrat Bernhard Ziegmann, Scheßlitz
20. Kreisheimatpfleger Wolfgang Rössler, Altendorf
21. Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald
22. Gemeinde Lisberg
23. Gemeinde Walsdorf
24. Gemeinde Stegaurach
25. Gemeinde Frensdorf
26. Gemeinde Pommersfelden
27. Markt Mühlhausen
28. Stadt Schlüsselfeld
29. Markt Burgwindheim

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren.

## 17.2 **Verfahrensverlauf**

Die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen vBBPs/GOP „Gewerbegebiet Treppendorf II“ wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren durchgeführt. Es wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Beratung Vorentwurf im Marktgemeinderat:	10.03.2015
Aufstellungsbeschluss:	10.03.2015
Billigungs-, Auslegungsbeschluss Vorentwurf:	10.03.2015
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	19.03.2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung:	19.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	27.03.2015 - 10.04.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	27.03.2015 - 10.04.2015
Beratung im Marktgemeinderat:	14.04.2015
Beratung/Billigung im Marktgemeinderat:	16.06.2015
Auslegungsbeschluss Entwurf:	28.07.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	13.08.2015
Beteiligung der Behörden:	24.08.2015 - 25.09.2015
Öffentliche Auslegung:	24.08.2015 - 25.09.2015
Beratung im Marktgemeinderat:	13.10.2015
Satzungsbeschluss:	10.11.2015
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	-

## **B. UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

##### **1.1.1 Beschreibung des Vorhabens**

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kapitel 2 („Grundlagen und Ziele der Planung“) sowie in Teil A., Kapitel 5 („Anpassung an die Ziele der Raumordnung“) wird verwiesen. Die dort gemachten Angaben gelten hier analog.

##### **1.1.2 Art und Maß des Vorhabens, Festsetzungen**

Auf die diesbezüglichen Angaben in Teil A., Kapitel 10 („Planungsrechtliche Festsetzungen“), Kapitel 11 („Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“), Kapitel 12 („Artenschutzrechtliche Festsetzungen“) und Kapitel 13 („Gestalterische Ziele der Grünordnung“) wird verwiesen. Die dort gemachten Angaben gelten hier analog.

##### **1.1.3 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Auf die diesbezüglichen Angaben in Teil A., Kapitel 15 („Flächenbilanz“) wird verwiesen. Die dort gemachten Angaben gelten hier analog.

### **1.2 Bestandsaufnahme**

#### **1.2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen**

Nach der naturräumlichen Gliederung für die Region „Oberfranken - West (4)“ liegt das Vorhabengebiet im „Fränkischen Keuper - Lias - Land“, in der naturräumlichen Untereinheit „Mittelfränkisches Becken (113-A)“.

Der Geltungsbereich gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Die derzeitige landschaftliche Situation sowie die bestehenden Nutzungen wurden bereits in Teil A., Kapitel 4 („Städtebauliche Bestandsaufnahme“) beschrieben. Die dort gemachten Angaben gelten hier analog.

Mit Ausnahme der bestehenden Straßenflächen (St 2262, Kr BA 33, „Hans - Thomann - Straße - Nord“, Feld-/Flurwege) sind alle übrigen Flächen des Geltungsbereiches unversiegelt. Diese bestehenden öffentlichen Verkehrsinfrastrukturen (Asphaltstraßen) mit den dazugehörigen Banketten, straßenbegleitenden Entwässerungsgräben, sowie intensiv gepflegtem Straßenbegleitgrün sind in Kategorie I (unterer Wert) einzustufen.

Vorhandene, in ungebundener Bauweise ausgeführte öffentliche Feld-/Flurwege sind analog in die Kategorie I (unterer Wert) einzustufen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird von Ackerflächen (Kat. I, oberer Wert) eingenommen.

Die vorhandenen Streuobstwiese (festgelegte Ausgleichsfläche) mit Feldgehölzheckenpflanzungen auf der Fl.-Nrn. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) ist gemäß Leitfaden in Kategorie II (oberer Wert) einzustufen.

Die vorhandenen Einzelbaumpflanzungen (festgelegte Ausgleichsfläche) mit Feldgehölzheckenpflanzungen auf der Fl.-Nrn. 72/1 (Gmkg. Treppendorf) sind gemäß Leitfaden in Kategorie II (oberer Wert) einzustufen.

Baubedingte Eingriffe in die beiden Waldflächen auf den Fl.-Nrn. 243/4 und 243/5 (beide Gmkg. Treppendorf) werden gemäß dem Leitfaden als naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten in Kategorie III eingestuft.

#### 1.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Auf die diesbezüglichen Angaben in Teil A., Kapitel 9.1 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Die dort gemachten Ausführungen gelten hier analog. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

### 1.3 **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### 1.3.1 Baugesetzbuch (BauGB, Stand 11/2014)

Mit der Aufstellung des vorgelegten vBBPs/GOPs sowie der beabsichtigten Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ trägt der Vorhabenträger sowie der Markt Burgebrach insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 7 und 8 BauGB Rechnung.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGB-Bau), im Langtitel „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien“, vom 20. Juli 2004 wurde die Umweltprüfung als verbindlicher Verfahrensbestandteil in die Bauleitplanung eingeführt. Gemäß den §§ 2 und 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren der Begründung des Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen. Dieser Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und bildet diesen gesonderten Teil der Begründung zur Bauleitplanung. Der Umweltbericht ist je nach Erforderlichkeit mit dem Abschluss der jeweiligen Verfahrensschritte zu ergänzen und fortzuschreiben.

Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht wird den diesbezüglichen Forderungen des BauGBs nachgekommen.



1.3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kapitel 5.1 wird verwiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

1.3.3 Regionalplan (RP, Stand 07/2011)

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kapitel 5.2 wird verwiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

1.3.4 Flächennutzungs-/Landschaftsplan (Stand: 10. Änderung, 05/2014)

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kapitel 6 wird verwiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

1.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand 2005)

Im LEK werden zum Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

Gemäß der Zielkarte „Boden“ befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit „allgemeiner Bedeutung“ für die Erhaltung der Bodenfunktion bzw. mit „besonderer Bedeutung“ für die Erhaltung der Sorptionsfähigkeit.

Die Zielkarte „Wasser“ weist den Geltungsbereich als Gebiet mit „allgemeiner Bedeutung“ für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbier- und nicht sorbierbarer Stoffe aus.

Nach der Zielkarte „Luft und Klima“ liegt das Vorhaben in einem Gebiet, dem nur eine „allgemeine Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz zukommt.

In Anlehnung an die Zielkarte „Arten und Lebensräume“ kommt dem Geltungsbereich eine „allgemeine Bedeutung“ für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und deren Arten zu.

Der Vorhabensbereich ist weiterhin als Gebiet mit „allgemeiner Bedeutung“ für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung ausgewiesen (Zielkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“).

Es handelt sich laut Zielkarte „Historische Kulturlandschaft“ um ein Gebiet mit „besonderer Bedeutung“ für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft.

Die Zielkarte „Innerfachlicher Zielabgleich“ trifft für den Geltungsbereich keine Vorgaben hinsichtlich einer vordringlichen Umsetzung von Zielen aus den Zielkarten.

In Anlehnung an die Zielkarte „Leitbild der Landschaftsentwicklung“ wird der Geltungsbereich als Funktionsraum „Landnutzung mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft.

Weitere Aussagen des LEKs aus den Schutzgut- und Konfliktkarten sind im nachfolgenden Teil B., Kapitel 2 berücksichtigt.



Die Zielvorgaben des LEKs sind in den vorliegenden vBBP/GOP weitest möglich eingeflossen. Insbesondere die gewählten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Teil B., Kap. 3.1) sowie die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. Teil B., Kap. 3.3) tragen den oben genannten Zielvorgaben Rechnung.

In der Gesamtzusammenschau ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben aufgrund der überwiegend niedrigen Ausgangsbedingungen, der überwiegend geringen Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem vergleichsweise niedrigen Anforderungsprofilen der vorgenannten Zielvorgaben zu keinen unlösbaren, erheblichen Konflikten mit den Zielvorgaben des LEKs führt.

#### 1.3.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bamberg (ABSP, Stand 08/2006)

Das Vorhabengebiet liegt gemäß Karte 3 im Schwerpunktgebiete des Naturschutzes „H“ (Amphibienlebensräume im Einzugsgebiet der Reichen Ebrach und Steiner See). Hierzu ist festzustellen, dass sich innerhalb des Vorhabengebietes keine für Amphibien geeigneten Lebensräume bzw. Strukturen befinden.

Nach der Karte 2.2 „Ziele und Maßnahmen Feuchtgebiete“ liegt der Geltungsbereich innerhalb von Flächen zur Förderung spezieller Lebensraumtypen bzw. Arten, vorliegend innerhalb von Flächen zur Förderung des Weißstorches im engeren Umfeld besetzter (bzw. kürzlich noch besetzter) Horstplätze durch Optimierung bestehender und Neuschaffung potenzieller Nahrungshabitats.

Im Hinblick auf die Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes liegt das Vorhaben innerhalb der Verbundachse „H.2“ (Schaffung von Stillgewässerverbundsysteme zur Förderung überregional bedeutsamer Amphibienarten im Einzugsgebiet der Reichen Ebrach; Ziel- bzw. Leitarten: Laubfrosch, Knoblauchkröte, s. Karte 2.1 „Ziele und Maßnahmen Gewässer“).

Nach der Zielkarte 2.3 „Trockenstandorte“ liegt der Vorhabensbereich innerhalb von Flächen, für die die Erhaltung und Neuanlage von Magerrasen, Ranken, Rainen und Säumen - nach Möglichkeit in räumlicher Nähe von bestehenden Trockenlebensräumen - sowie weiterhin die Förderung von Lebensraumkomplexen zu thermophilen Säumen, Magerrasen und trockenheitsgebundenen Ackerwildkrautfluren anzustreben sind.

In der Gesamtzusammenschau ist festzustellen, dass die im vorliegenden Fall überplanten Flächen für die Umsetzung der vorgenannten Zielvorgabe (Amphibien, Weißstorch, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Trockenlebensräume) aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung bzw. Ausbildung von nachrangiger Bedeutung bzw. ungeeignet sind. Insofern werden durch das Vorhaben keine erheblichen Konflikte gegenüber den Vorgaben des ABSPs ausgelöst.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand, zum Zeitpunkt der Begehung vor dem Eingriff zu bewerten.

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurden von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner Bestandsbegehungen in Kombination mit einer Geländevermessung, einer Luftbildauswertung sowie der Analyse vorhandener Fachplanungen durchgeführt. Dabei wurden das aktuelle Nutzungsmuster und die Vegetationsbestände erfasst. Anhand der naturschutzfachlichen, vegetations- bzw. landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Hinweis: Nachfolgend werden nur die Flächen betrachtet, bewertet und beurteilt, die derzeit noch nicht durch den bisher bereits rechtskräftigen vBBP/GOP überplant sind.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

**Beschreibung:** Im vorliegenden Fall ist die Nutzung des Geltungsbereiches als siedlungsnaher Erholungs-, Natur- und Landschaftsraum von prüfungsrelevanter Bedeutung. Dieser wird durch die Staatsstraße, die Kreisstraße, die „Hans - Thomann - Straße - Nord“ sowie durch Feld-/Flurwege sehr gut erschlossen.

Den Flächen des Plangebietes kommt eine geringe Bedeutung als Naherholungsgebiet sowohl für aktive Betätigung als auch für einen ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenuss zu. Besondere erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte o. ä.) fehlen.

Bei den im Geltungsbereich liegenden Ackerflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Erwerbsfläche (finanzieller Aspekt).

Laut der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) wird dem Geltungsbereich eine „mittlere“ Eigenart zugeschrieben. Der Erlebniswert ist als „potenziell vorhanden mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten“ eingestuft.

Das LEK bewertet die mögliche Beeinträchtigung der Erlebniswirksamkeit aufgrund von Lärmbelastungen als „mittel“ (s. Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“).

Durch das Büro IBAS (Bayreuth) wurde auf Grundlage lärmtechnischer Berechnungen eine Schallemissionskontingentierung erarbeitet. Auf die diesbezüglichen gesonderten Ausführungen wird verwiesen.



**Auswirkung:** Es gehen keine bedeutsamen siedlungsnahen Erholungsflächen verloren.

Die Erreich- und Nutzbarkeit der umgebenden, unmittelbar angrenzenden, offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsflächen bleiben unverändert gewährleistet.

Der Erlebniswert im Gebiet wird für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit weder reduziert noch gesteigert, da die Flächen des Vorhabengebietes hierfür ohne Relevanz waren bzw. hierfür nicht genutzt wurden.

Eine existenzgefährdende Erwerbsminderung durch Entfall wirtschaftlich bearbeitbarer, nutzbarer und ertragreicher landwirtschaftlicher Produktionsflächen kann ausgeschlossen werden. Diesbezügliche finanzielle Einbußen bisheriger Pächter oder Eigentümer können nicht gesehen werden.

Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf das Vorhabengebiet sind ortsüblich, zumutbar bzw. als sozialadäquat zu bezeichnen, sofern sie sich in dem gemäß Immissionsschutzgesetzgebung zulässigen Rahmen bewegen.

Wie im Bericht zur Schallkontingentierung nachgewiesen ist, ergeben sich durch die zukünftigen Betriebserweiterungen unter Berücksichtigung der getroffenen lärmtechnischen Festsetzungen keine unzulässigen Belastungen auf die schützenswerte Wohnbebauung Treppendorfs.

Auf die von der St 2262 bzw. von der Kr BA 33 ausgehenden Emissionen wurde hingewiesen (s. Teil A., Kap. 10.9). Daraus ggf. resultierende Lärmschutzmaßnahmen werden von den jeweiligen Straßenbaulastträgern nicht übernommen.

Das Büro IBAS (Bayreuth) kommt im Rahmen seiner Schallkontingentierung zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der im Bauleitplan getroffenen immissionsschutztechnischen Festsetzungen gewährleistet ist, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm durch die von den geplanten Gewerbegebietsflächen einwirkenden Schallimmissionen eingehalten werden.

**Ergebnis:** Bezogen auf das Schutzgut sind baubedingt mittlere, anlagebedingt keine, sowie betriebsbedingt mittlere Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.1.2 Schutzgut Boden

**Beschreibung:** Gemäß Geofachdatenatlas des LfUs (Bodeninformationssystem Bayern) sowie der Geologischen Karte von Bayern (M 1 : 25.000, Kartenblatt 6130) befindet sich das Vorhaben in der Geologischen Raumeinheit „Sandsteinkeuperregion“. Hier herrscht zumeist der Burgsandstein vor.

Das Ausgangsmaterial wechselt zwischen Sand- und Tonsteinen. Entsprechend treten stark unterschiedliche Böden auf, die z. T. kleinräumig wechseln.

Die Sandsteinverwitterungsböden besitzen einen geringen Nährstoffgehalt und geringes Wasserhalte- und Sorptionsvermögen, so dass häufig podsolige Bodenbildungen vorkommen. Auf Tonsteinen überwiegen Pelosole und Pelosol - Braunerden.

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist gemäß Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) im Bereich der Ackerflächen als „überwiegend mittel bis überwiegend hoch“ eingestuft. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird mit „überwiegend mittel“ bewertet, eine Erosionsgefährdung durch Wind hingegen wird nicht gesehen.

Nach der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) sind mögliche Beeinträchtigungen bzw. ein Verlust der Bodenfunktion durch Stoffeinträge im Gesamtgebiet als „überwiegend gering“ einzustufen, mögliche Beeinträchtigungen bzw. ein Verlust der Bodenfunktion durch Erosion als „überwiegend mittel“.

Die Flächen des Geltungsbereiches gehören zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Nördliches Tonkeupergebiet (7.4)“. Dieses durch ein mäßig warmes und mäßig trockenes Klima gekennzeichnete Erzeugungsgebiet östlich des Steigerwalds weist trotz meist gering ertragsfähiger (sandiger und toniger) Böden ein mittleres Ertragspotenzial auf, was v. a. in seiner klimatischen Lagegunst begründet sein dürfte (i. M. bestes Ertragspotenzial der Region).

Die anstehenden, natürlichen Böden innerhalb des Vorhabengebietes sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes gleichfalls nicht bekannt.

**Auswirkung:** Baubedingt wird ein erheblicher Flächenanteil (insbesondere im Bereich künftiger baulicher Anlagen) verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Grundstückszufahrten, Verkehrsflächen, Parkplätzen und von sonstigen baulichen Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Vermeidungsmaßnahmen (s. Teil B., Kap. 3.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich beanspruchter Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Sollte im Rahmen anstehender Arbeiten unerwarteter Weise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am LRA Bamberg sind umgehend zu verständigen. Das Einschalten eines privaten Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist angezeigt.

Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut sind baubedingt hohe Umweltauswirkungen, betriebsbedingt geringe und anlagebedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

**Beschreibung Niederschlagsverhältnisse:** Gemäß Klimaatlas Bayern liegt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme innerhalb des Vorhabengebietes ca. zwischen 650 mm bis 750 mm. Der Trockenheitsindex beträgt 30 - 35 mm/C°.

**Beschreibung Grundwasser:** Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor.

Es können keine Angaben zum Grundwasserstand (niedrigster, mittlerer bzw. maximaler Grundwasserstand) gemacht werden.

Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe wird als „überwiegend mittel“, die relative Grundwasserneubildungsrate als „überwiegend gering“ eingestuft (Schutzgutkarte „Wasser“, LEK).

Die mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch Stoffeinträge (nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat) wird als „überwiegend mittel“ (Stoffverlagerung ins Grundwasser ist möglich) eingestuft (Konfliktkarte „Wasser“, LEK).

Es besteht keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Quellen sind nicht vorhanden. Schicht- bzw. Hangwasseraustritte o. ä. konnten im Rahmen der Ortsbegehung und Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

**Beschreibung Oberflächenwasser (-gewässer):** Dauerhaft oder temporär wasserführende, natürliche Fließ- (z. B. Gewässer III. Ord.) oder Stillgewässer (Tümpel, Weiher) liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Im Gebiet sind entlang des Nordrandes der „Hans - Thomann - Straße - Nord“ sowie beidseits entlang der Kr BA 33 Entwässerungsgräben vorhanden (naturfern ausgebaut, gehölzfrei, linear, strukturlos, trapezförmig im Regelprofil ausgebaut, ohne Feuchtzeiger wie Schilf/Röhricht usw.).

**Auswirkungen:** Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen angenommen werden. Durch den Entfall landwirtschaftlicher Nutzflächen entfallen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z. B. nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat, Insektizide, Pestizide usw.).

Im Zuge notwendiger, unvermeidbarer Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund-, Hang- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Ggf. notwendig werdende Maßnahmen zum Schutz baulicher Anlagen gegen hohe Grundwasserstände, gegen drücken-

des Wasser und/oder gegen ungeordnet oberflächlich abfließendes Wasser liegen im Zuständigkeits- und Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

Insbesondere im Bereich befestigter Flächen wird durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert.

Es können keine Angaben gemacht werden, in wie weit sich die lokal vorhandenen Böden zur örtlichen Versickerung eignen. Dies kann nur über ein Baugrundgutachten verifiziert werden.

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen. Sofern vorhanden bzw. sofern notwendig, sind diese so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den angrenzenden/benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen (s. Teil B., Kap. 3.1) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich. Eine Kompensation kann daher nur über Ausgleichsflächen sowie über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau-, anlage- und betriebsbedingt mit Ausnahme der Verringerung der Grundwasserneubildung durch Verringerung der Versickerungsrate geringe Umweltauswirkungen zu erwarten, sofern die festgelegten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Beim Oberflächenwasser sind durch die Überbauung bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Erheblichkeiten festzustellen.

#### 2.1.4 Schutzgut Flora/Fauna

**Beschreibung:** Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns (Stand 07/2012, M 1 : 500.000) des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) liegen die nördlichen Teilflächen des vBBPs/GOPs im Bereich des „Typischen Hainsimsen-Buchenwaldes (L3a)“, die südlichen Teilflächen im Bereich des „(Bergseggen-) Hainsimsen - Buchenwaldes“ mit Übergängen zum „Waldmeister - Buchenwald“, örtlich mit „Waldlabkraut - Traubeneichen-Hainbuchenwald (L5d)“.

Typische Gehölzarten sind hier *Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica*, *Salix caprea*, *Sorbus aucuparia*, *Populus tremula*, *Betula pendula*, *Rhamnus frangula*, *Cytisus scoparius* und *Sambucus racemosa*.

Die Realnutzungen und Biotoptypen wurden in Teil A., Kapitel 4 beschrieben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Das LEK stuft in der Schutzgutkarte „Arten/Lebensräume“ die aktuelle Lebensraumqualität als „überwiegend sehr gering bis überwiegend gering“ ein.

Im Hinblick auf sein Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume ist der Geltungsbereich als „bayernweit potenziell häufig“ eingestuft.

Mögliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft werden nach der Konfliktkarte „Arten und Lebensräume“ (LEK) als „überwiegend gering“ beurteilt.

Mögliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumqualität und des Entwicklungspotenzials für seltene und gefährdete Lebensräume ergeben sich durch die St 2262 im Westen und die damit verbundene Barrierewirkung.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde in Abstimmung mit der Höheren und der Unteren Naturschutzbehörde nicht durchgeführt, da sich aufgrund der besonderen, örtlichen Verhältnisse (überwiegend landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, jung angelegte Streuobstwiesen und Feldgehölze, kaum entwickelt) dadurch keine wesentlich neuen, über die vorhandenen Datengrundlagen hinausgehenden „Mehr - Erkenntnisse“ hätten gewinnen lassen können. Darüber hinaus wurde das Änderungs- und Erweiterungsgebiet im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur St 2262 entsprechend untersucht.

**Auswirkungen:** Es werden überwiegend - mit Ausnahme der Eingriffe in die Waldflächen und die Streuobstwiese - keine besonders wertvollen, und naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume beseitigt und/oder verändert. Artenschutzrechtliche Belange sind gewürdigt. Zur Vermeidung potenzieller, unzulässiger artenschutzrechtlicher Auswirkungen auf Flora und Fauna sind in den textlichen Festsetzungen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgegeben (s. Teil B., Kap. 3.1). Für die saP-relevanten Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zutreffen könnten, kann unter Einbeziehung der vorgesehenen, konfliktvermeidenden bzw. -minimierenden Maßnahmen eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen daher einer Verwirklichung des Vorhabens nicht entgegen.

Die in Teil B., Kapitel 3.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung dienen auch dem Schutz nicht saP-relevanter Arten.

**Ergebnis:** Aufgrund der bestehenden, überwiegend geringen bis mittleren Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensräume, des vorgesehenen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung liegt im Gesamtüberblick gegenüber dem Status quo eine mittlere Eingriffsschwere vor. Bau- und betriebsbedingt sind künftig mittlere und geringe Erheblichkeiten zu erwarten, anlagebedingt keine.

#### 2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

**Beschreibung:** Es handelt sich um ein kontinental geprägtes, relativ trockenes Mittelgebirgsklima mit leicht kontinentalem Einfluss und häufigen Spätfrösten. Die Täler sind im Vergleich zum Hügelland klimatisch deutlich begünstigt.

Die Jahresmitteltemperatur liegt ca. bei 7,5 - 8,0°C. Die durchschnittliche Vegetationsperiode dauert ca. zwischen 206 - 210 Tagen.

Die Kaltluftproduktionsfunktion im Plangebiet ist als „hoch“ zu bezeichnen. Eine Inversionsgefährdung besteht vor Ort nicht (Schutzgutkarte „Luft und Klima“, LEK).

**Auswirkungen:** Die zulässige, zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen im Bereich der künftigen gewerblichen Bauflächen führt zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen wird durch die Maßnahmen im nicht nachweis- bzw. nicht spürbaren Rahmen verändert und/oder verzögert. Das Vorhaben wird das Kraffahrzeugaufkommen in diesem Bereich mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung erhöhen.

Es ist auszuschließen, dass der untersuchte Bereich gegenwärtig als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration, zum Frischlufttransport sowie für die Bereitstellung bzw. Erzeugung kühler, gering belasteter Frischluft für die Siedlungsflächen von Treppendorf eine relevante Rolle spielt.

In der Gesamtzusammenschau werden sich keine nachweisbaren Auswirkungen ergeben.

**Ergebnis:** Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung der baulichen Anlagen wird bei trockenen Witterungsverhältnissen aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse baubedingt mit mittleren Erheblichkeiten zu rechnen sein (Staubbelastung). Diese sind vergleichbar mit den üblichen Belastungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und stellen daher keine unzulässige bzw. zusätzliche Belastung dar. Durch den Betrieb und die Anlage der Erweiterungsflächen ergeben sich künftig geringe Auswirkungen.

#### 2.1.6 Schutzgut Landschafts-/ Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

**Beschreibung:** Die Eigenart des Landschaftsbildes wird nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild, Erleben“ (LEK) als „mittel“, der Erlebniswert als „vorhanden mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten“ bewertet.

Das Vorhabengebiet gehört zur Landschaftsbildeinheit „Waldreiche Lagen zwischen Mittelebrach und Reicher Ebrach (96)“. Diese Einheit ist gekennzeichnet durch ein bewegtes Relief mit weichen Geländeformen und einen hohen Waldanteil. Waldflächen bilden kein zusammenhängendes Waldgebiet, sondern sind von größeren Offenlandbereichen unterbrochen. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt überwiegend Ackerbau.

Fernwirksame Gebäude (Blickfangwirkung), historische Sichtachsen und/oder Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Es fehlen weiterhin besondere visuelle Leitlinien (Hangkanten o. ä.).

Die Möglichkeit von Fernausblicken ist vor Ort aufgrund der umgebenden Waldflächen bzw. der bewegten Topographie nicht gegeben. Das Plangebiet selber hat aufgrund seiner Ausstattung und Ausgangsbedingungen einen geringen Wert für den individuellen, optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss.

Es handelt sich nicht um ein Areal mit besonderen, natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Kuppenlage, Waldflächen o. ä.). Seine



derzeitige ästhetische Funktion (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) ist aufgrund der weitgehend homogenen Flächentypen (Acker-, Gewerbeflächen) als vergleichsweise eingeschränkt einzustufen. Mit seinen überwiegend intensiv gepflegten bzw. bearbeiteten Strukturen und befestigten bzw. bebauten Flächen, fehlenden Feldgehölzstrukturen oder freistehenden Einzelbäumen weist das Untersuchungsgebiet eine mittlere Landschaftsbildqualität auf. Zu einer optischen Aufwertung können auch die Streuobstwiese bzw. die Aufforstungsfläche (beides sind Ausgleichsflächen) nichts beitragen, da deren Junggehölzbewuchs und Gesamtentwicklungszustand erst am Anfang stehen und noch keine landschaftsbildprägende Wirkung entfalten konnten.

Aufgrund seiner Lage sowie der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung ist der Untersuchungsraum als vergleichsweise unempfindlich gegenüber visuellen Beeinträchtigungen zu bezeichnen.

**Auswirkungen:** Durch entsprechende Festsetzungen (Traufhöhe, Dachform, Dachneigung) ist eine weitest möglich geländenahe Einpassung der künftigen baulichen Anlagen in die Topographie gewährleistet (Geländeeinschnitte bzw. Abgrabungen werden notwendig), so dass dadurch die Höhenwirkung und damit verbunden die Fernwirkung künftiger Gebäude in den Landschaftsraum hinein gemindert werden können.

Beabsichtigt sind Eingrünungsmaßnahmen entlang des Geltungsbereichsrandes sowie entlang des Westrandes der Kr BA 33, um eine gewisse Einbindung der Gewerbegebietsflächen in das Landschaftsbild erreichen zu können. Darüber hinaus werden sich die Gebäude zwangsläufig in Geländeeinschnittsbereichen befinden (Abtragsflächen), was insbesondere die optische Wirkung in Richtung Süden und Osten reduziert.

Eine „Mehr - Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes über das bereits vorhandene Maß hinaus kann in der Gesamtzusammenschau nicht gesehen werden.

Eine Fernwirkung des Baugebietes und eine dadurch ausgelöste weiträumige bzw. großflächige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der besonderen Lage und der räumlich topographischen Situierung nicht festgestellt werden, ebenso nicht eine Zersiedelung der Landschaft. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz.

**Ergebnis:** Bau- und anlagebedingt sind geringe, betriebsbedingt keine Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten.

#### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht vorhanden. Gemäß Bayern - Viewer - Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie seines näheren und/oder weiteren Umfeldes weder Bau-, Kultur- noch Bodendenkmäler vorhanden bzw. ausgewiesen.

Nach der Schutzkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) liegt der Geltungsbereich in einem historischen Kulturlandschaftsraum mit „hoher“ kulturhistorischer Bedeutung.

Das Vorhaben ist dem Kulturlandschaftsraum „Reiche Ebrach, Treppendorf, Limbach (95)“ zuzuordnen.

Hierbei handelt es sich um ein Teilgebiet der ehemaligen Grafschaft derer von Schönborn, das eine hohe Bedeutung für die gräfliche Teichwirtschaft hatte. Eine tiefgreifende Umgestaltung der Flur erfolgte durch die Flurbereinigungsverfahren der 1970er Jahre. Wichtige historische Kulturlandschaftselemente sind die charakteristischen und kulturhistorisch wertvollen Teichketten sowie die Kellergassen als typische Kulturlandschaftselemente des Keupersandsteingebietes.

Sonstige Sachgüter (z. B. Freileitungen, unterirdische Versorgungsleitungen, Gebäude o. ä.) sind von der Maßnahme nicht betroffen bzw. sind nicht vorhanden.

**Auswirkungen:** In Folge der Überbauung werden weder Kultur-, Boden-, Baudenkmäler, noch andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt. Es sind weder historische Keller-, noch Teichanlagen vorhanden.

Bei den überplanten Agrarflächen handelt es sich nicht um historische Flurformen. Mögliche Verluste historischer Substanz und/oder historischer Informationswerte in einem Kulturlandschaftsraum mit sehr hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. in Bestands- und Erwartungsgebieten für Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung können nicht diagnostiziert werden.

**Ergebnis:** Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind keine Erheblichkeiten bzw. Eingriffe festzustellen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen würden bei Verzicht auf die Planung unverändert in der bisherigen Weise - demnach nahezu ausschließlich landwirtschaftlich - genutzt. Naturschutzfachlich würden dann die unverändert intensiv landwirtschaftlich bearbeiteten Ackerflächen aufgrund ihrer Lage, Grundvoraussetzung und Ausstattung weiterhin eine geringe Rolle spielen. Die im Gebiet angelegten Ausgleichsflächen könnten im Rahmen ihrer natürlichen Entwicklung ihre naturschutzfachliche Wertigkeit steigern.

Bei Verzicht auf die Planänderung und -erweiterung könnten die Beeinträchtigung/Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch neue bauliche Anlagen sowie neue Flächenversiegelungen bzw. der Verbrauch von Landschaftsflächen inkl. der damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden. Auch die voraussichtlich zu erwartenden, teilflächigen Waldrodungen könnten vermieden werden.

### 3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERRINGERUNG EINSCHLIESSLICH ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSELENGUNG

#### 3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

**Schutzgut Mensch:** Die ungehinderte Erreichbarkeit der angrenzenden offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsgebiet ist gewährleistet. Die bestehenden Wirtschafts-, Flur- und Feldwege sowie deren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bleiben erhalten. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten.

Der Erholungswert wird durch die geplante Maßnahme nicht verändert und/oder beeinträchtigt.

Weitere, im Zuge der konkreten Bauleitplanung festzusetzende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher nach Einschätzung des Marktes Burgebrach sowie des Vorhabenträgers nicht notwendig.

**Schutzgut Flora/Fauna:** Zur optimierten Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sind Baumpflanzungen (Pflanzgebote) festgesetzt, wobei hierfür ausschließlich standortgerechte heimische Arten der potenziellen natürlichen Vegetation verwendet werden dürfen.

Darüber hinaus wird auf die artenschutzrechtlichen Festsetzungen in Teil A., Kapitel 12 („Artenschutzrechtliche Festsetzungen“) verwiesen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet.

Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) ist generell auf das Baufeld beschränkt. Baubedingte Beeinträchtigungen werden dadurch auf das notwendige Minimum begrenzt.

Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden und werden nicht durchschnitten. Es entstehen keine relevanten oder zusätzlichen Barrierewirkungen.

Sofern im Zuge der konkreten Baumaßnahmen die Errichtung von Einfriedungen vorgesehen sein sollte gilt, dass die Errichtung von Einfriedungsmauer und von Zaunsockeln unzulässig sind. Zaunanlagen müssen hier einen Bodenabstand von mind. 0,10 m aufweisen, um die Durchgängigkeit für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. darf eine künftige Straßenbeleuchtung ausschließlich mit Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum und/oder LED-Lampen verwendet werden.

Auf die weiteren diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 13 wird verwiesen.

Im Zuge der Arbeiten zur Verlegung des Feld-/Flurweges bzw. der Feuerwehrumfahrung entlang des Westrandes des Geltungsbereiches bzw. im Zuge der Hochbauarbeiten ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Absperrung außerhalb entlang des Kronentraufbereiches) sicherzustellen, dass die Waldrand- und Waldflächen, die nicht gerodet

werden, vor jeglichem Baubetrieb, der Nutzung als Materiallager bzw. zur Baustelleneinrichtung geschützt sind.

**Schutzgut Boden:** Nebenflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Dies fördert die Grundwasserneubildung. Bau-, Lager-, Fahr- und Erschließungsflächen sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

Entsprechend dem Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde mitzuteilen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Zum Schutz der Ressource Boden ist festgelegt, dass anfallender Oberboden profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen muss der Boden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicher Weise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung bzw. -abgrabungen vermieden werden.

Dachbegrünungsmaßnahmen als Ausgleich baubedingter Versiegelungen werden empfohlen.

Die Versiegelung ist quantitativ nicht voll ausgleichbar. Es ist nur eine qualitative/funktionale Kompensation über das gesamte Maßnahmenbündel möglich.

**Schutzgut Wasser:** Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und Nebenflächen, Versickerung, Speicherung und/oder Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches) bzw. zulässig und empfohlen.

Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig und werden empfohlen. Diese verbessern die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensieren teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduzieren die Flächenabflusswerte.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen weitgehend ausgeschlossen bzw. nur im betriebsüblichen Umfang zu erwarten.

Maßnahmen zur Regenwassernutzung sind zulässig und werden empfohlen.

Sofern baugrundtechnisch möglich, ist eine Versickerung von Regen- und/oder Oberflächenwasser auf dem Grundstück zulässig, empfohlen und anzustreben.

Anfallendes Oberflächenwasser wird im Trennsystem einem Regenrückhaltebecken zugeführt, kann dort verdunsten bzw. wird von dort gedrosselt in die nächste Vorflut abgeleitet.

**Schutzgut Klima/Luft:** Durch die festgesetzten Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind zulässig und wünschenswert, ebenso Maßnahmen zur Fassadenbegrünung. Beides dient einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- und Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Mit Hilfe dieser Maßnahmen und der damit einhergehenden Steigerung der Verdunstungsrate kann - wenn auch nur in geringem Umfang und klar lokal begrenzt - eine Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld der jeweiligen baulichen Anlage erreicht werden.

**Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild:** Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachtende Bauhöhen, Bauformen, sowie Fassadengestaltungen und dgl. vorgegeben. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen insbesondere der Ausbildung einer optisch verbesserten Einbindung der Bauflächen in den örtlichen Landschaftsteil. Dachbegrünungsmaßnahmen können der landschaftsgerechten Einbindung der Baukörper dienen.

**Schutzgut Kultur-/ Sachgüter:** Das Vorhaben kann ohne die Ergreifung archäologischer Untersuchungen oder Maßnahmen realisiert werden.

## 3.2 Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs

### 3.2.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich im Zuge der Bauleitplanung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach gilt, dass sämtliche Flächen, die bereits durch den bis dato rechtskräftigen vBBP/GOP „Gewerbegebiet Treppendorf II“ überplant sind und für die demnach im vorhergehenden Bauleitplanverfahren bereits ein Ausgleich ermittelt wurde, im Zuge des vorliegenden Änderungs-/Erweiterungsverfahrens nicht mehr berücksichtigt bzw. betrachtet werden müssen.

Demnach beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf die bis dato noch nicht beplanten Flächenbereiche.

Für diese erfüllt die vorliegende Planung nicht die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Ein Ausgleich ist erforderlich.

Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches wird gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der hohen zulässigen Versiegelung ist den mit Bauflächen und Erschließungsanlagen überplanten Bereichen ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet. Gemäß Leitfaden fällt der Geltungsbereich damit unter den „Typ A“.

Die derzeitige Bestandssituation ist der Karte in Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen.



Bei der Bewertung des Ausgangszustandes (s. Kartendarstellung in Anlage 2) sind die Ackerflächen gemäß Leitfaden in die Kategorie I einzustufen. Demnach wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 zugrunde gelegt.

Aufgrund ihres Entwicklungszustandes werden die im Vorhabengebiet vorhandenen Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 72/1 und 94/4 (beide Gmkg. Treppendorf) in die Kategorie II (Faktor 0,8) eingestuft.

Vorhandene, in ungebundener Bauweise ausgeführte Feld-/Flurwege sind der Kategorie I unterer Wert (Faktor 0,3) zugeordnet.

Die im Gebiet vorhandenen Waldflächen sind in die Kategorie III (Faktor 1,0) eingestuft.

Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere, so ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität (s. Kartendarstellung in Anlage 3). Den Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich Kompensationsfaktoren zuordnen, die die Höhe des nötigen Ausgleichsbedarfs bestimmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,02 ha, davon sind 1,94 ha als Eingriffsfläche anzusetzen (s. Darstellung in Anlage 3). Die Eingriffsflächen setzen sich aus den mit Gewerbegebiets- sowie Erschließungsflächen neu überplanten Bereichen zusammen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wesentlichen Daten und Fakten zusammen und macht die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nachvollziehbar.

Eingriffsflächentyp	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Flur-/Feldwege	A I	0,3	0,0982 ha	0,0295 ha
Straßenbegleitgrün	A I	0,3	0,0082 ha	0,0025 ha
Acker	A I	0,5	1,1437 ha	0,5719 ha
Streuobstwiesen	A II	0,8	0,1363 ha	0,1090 ha
Waldflächen	A III	1,0	0,3395 ha	0,3395 ha
<b>rechnerische Summe</b>			<b>1,7259 ha</b>	<b>1,0524 ha</b>

Tab. 1: Gegenüberstellung der Eingriffsflächen und des Ausgleichsbedarfs

Der naturschutzfachliche **Gesamtausgleichsbedarf** für die Maßnahme beläuft sich auf **1,05 ha (10.524 m<sup>2</sup>)**. Die Kompensation des Eingriffs ist nachfolgend in Teil B., Kapitel 3.3 („Kompensationsflächen/ -maßnahmen“) beschrieben.

### 3.2.2 Ausgleich für im Gebiet vorhandene Ausgleichsflächen

Losgelöst und unabhängig von der vorgenannten Ausgleichsflächenermittlung (s. Teil B., Kap. 3.2.1) ist die Überplanung und Inanspruchnahme der im Gebiet vorhandenen, dem baubedingten Ausbau der St 2262 bereits als Ausgleichsflächen zugeordneten Fl.-Nrn. 72/1 und 94/4, 243/4 und 243/5 (alle Gmkg. Treppendorf) zu kompensieren.



Die Überplanung der Flächen auf den Fl.-Nr. 72/1, 94/4 und 243/4 (alle Gmkg. Treppendorf) führen zu deren Totalverlust hinsichtlich ihrer Wertigkeit als Ausgleichsflächen und müssen demnach vollflächig und vollwertig ersetzt werden. Im Falle der Fl.-Nr. 243/5 (Gmkg. Treppendorf, Größe 6.315 m<sup>2</sup>) erfolgt dort nur ein Eingriff im Umfang von 896 m<sup>2</sup> (14,19 %). Im Rahmen von Abstimmungen des Vorhabenträgers mit der Höheren und der Unteren Naturschutzbehörde bestand Einigkeit dahingehend, dass es sich hierbei nicht um einen „Totalverlust“ handelt und in diesem Fall nur der tatsächliche Verlust im Umfang von 896 m<sup>2</sup> zu ersetzen ist.

Im Falle der Fl.-Nr. 243/4 (Gmkg. Treppendorf) wird zwar nicht das gesamte Grundstück baulich beansprucht, jedoch führt die dortige Reduzierung der Waldflächen zu einem vollständigen Funktionsverlust der übrigen, verbleibenden Teile. Demnach muss diese Fläche vollständig ersetzt werden.

Gemäß Angabe der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberfranken sind diese vorgenannten Flächen auf Grundlage der neuen Kompensationsverordnung sowie der bereits erfolgten Aufwertungsmaßnahmen wie folgt einzustufen:

Fl.-Nr.	Flächen in m <sup>2</sup>	davon beansprucht in m <sup>2</sup>	Zielbiototyp nach 25 Jahren	Wertpunkte/m <sup>2</sup>	Wertpunkte gesamt
72/1	1.362	1.362	Eichen - Hainbuchenwald, wechsellrockene Standorte, junge Ausprägung (L111)	8	10.896
94/4	3.994	3.994	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B 432)	10	39.994
243/4	6.265	6.265	Eichen - Hainbuchenwald, alt (L 113)	14	91.910
243/5	6.315	896	Eichen - Hainbuchenwald, alt (L 113)	14	12.544
<b>Auszugleichende Wertpunkte gesamt</b>					<b>155.344</b>

Tab. 2: Ermittlung auszugleichender Wertpunkte durch planungsbedingte Eingriffe in die den baubedingten Eingriffen der St 2262 zugeordneten Ausgleichsflächen

Demnach ist in der Gesamtzusammenschau festzustellen, dass der Vorhabenträger an anderer Stelle Ausgleichsflächen im Gesamtumfang von 155.344 Wertpunkten herstellen bzw. zur Verfügung stellen muss.

Wo und wie dies geschieht, wird im nachfolgenden Teil B., Kapitel 3.3 („Kompensationsflächen/ -maßnahmen“) ausgeführt.

### 3.3 Kompensationsflächen/ -maßnahmen

#### 3.3.1 Allgemeines

Der notwendige Ausgleich erfolgt durch interne und externe Ausgleichsflächen.



Die Kompensationsflächen sind durch den Vorhabenträger mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am LRA Bamberg, im Grundbuch dinglich zu sichern und dem Ökoflächenkataster am Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

### 3.3.2 Interne Kompensationsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen im Bereich der Fl.-Nr. 94/4 insgesamt gerundet 0,40 ha (3.994 m<sup>2</sup>) als interne Kompensationsflächen zur Verfügung. Im Vorfeld wurde mit den Behörden abgestimmt, dass diese vormalig baubedingten Eingriffen der St 2262 zugeordnete Fläche als Ausgleichsfläche durch den Vorhabenträger weiter genutzt werden kann.

Hier erfolgte die Umwandlung bisher intensiv genutzter, nährstoffreicher Ackerflächen (Kat. B I, oberer Wert) in arten- und strukturreichere, nährstoffarme, kräuterreiche Extensivwiesen in Kombination mit der Anpflanzung von Obsthochstämmen. Mittel- bis langfristig stellt dies gemäß Leitfaden eine Aufwertung um eine Stufe in Kategorie B II, oberer Wert dar.

Die Wiesenfläche ist ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.

Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch den Einsatz von Mineraldünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.

Das innerhalb der Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) befindliche Regenrückhaltebecken ist auf Grundlage des naturnahen Gewässerbaus als Erdbecken auszuführen (wechselnde Böschungsneigungen, mit Zwischenbermen, baggerraue Ausführung der Böschungsoberflächen, Vor- und Rücksprünge, organisch geformte Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Tiefwasserzonen).

Baubedingt beeinträchtigte Flächen im Umgriff des Regenrückhaltebeckens sind nach Abschluss der Beckenbaumaßnahmen mit einer geeigneten, standortgerechten Saatgutmischung für magere, blütenreiche Extensivwiesen anzusäen (z. B. Juliwa Hesa, Mischung B 811, Extensiv-Grünland RSM 8.1, Variation 1, Grundmischung 70 % Gräser, 30 % Kräuter, Herkunftsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland und andere“, „RegioZert“, oder gleichwertig) anzusäen und gemäß den vorbeschriebenen Vorgaben zu pflegen.

Die Beckenböschungen sind mit einer für Böschungen geeigneten Saatgutmischung (z. B. Juliwa Hesa, Mischung 9440 Böschungsmischung, 70 % Gräser, 30 % Kräuter incl. Saathilfe) anzusäen und gemäß den vorhergehenden Angaben extensiv zu pflegen. Um die Entwicklung von Röhricht, Schilf, Seggen und anderer Feuchtvegetation zu ermöglichen und die Pflege im Einklang mit den Bestimmungen des BNatSchG durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG; Röhrichtmahd nicht zulässig in der Zeit vom 01. März bis 30. September), ist eine einmalige späte Mahd ab Oktober alle zwei Jahre vorzusehen.

Die im künftigen Beckenbereich bestehenden Obstbäume sind mit einem ausreichend großen Wurzelballen von mind. 1,50 m Durchmesser auszustechen



und innerhalb der Fläche neu einzupflanzen, mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohmatten, Anstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten. Die Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Hierfür sind die in der Artenliste 3 (s. Teil A., Kap. 13) aufgelisteten alten, fränkischen, robusten und krankheitsresistenten Obstbaumsorten zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Obstgehölzpflanzungen ist dann solange aufrechtzuerhalten, bis die Neupflanzungen alleine überlebensfähig sind bzw. das gewünschte Begrünungsziel erreicht ist, jedoch mindestens insgesamt zwei Jahre. Der auf Fl.-Nr. 94/4 (Gmkg. Treppendorf) vorhandene Lesesteinhaufen ist bei Bedarf in Abhängigkeit von der Größe und Lage des Regenrückhaltebeckens vor dessen Errichtung innerhalb des Grundstückes lagemäßig zu versetzen.

### 3.3.3 Externe Kompensationsflächen

Aus der Subtraktion des Gesamtkompensationsbedarfes in Höhe von 1,05 ha abzüglich der internen Ausgleichsflächen (0,40 ha) ergibt sich ein externer Kompensationsflächenbedarf im Umfang von gerundet 0,65 ha.

Dieser erfolgt auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1707 (Gmkg. Burgebrach). Hierbei handelt es sich um eine intensiv genutzte, artenarme und nährstoffreiche landwirtschaftliche Produktionsfläche (Ackerfläche). Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und verfügt über eine Fläche von 9.909 m<sup>2</sup> (s. Abb. 9).



Abb. 9: Lage der Ausgleichsflächen (rot gestrichelte Linie, Abgrenzungen schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Bayern Atlas Plus)

Die bis dato intensiv genutzte Ackerfläche soll aus der Nutzung genommen werden, damit verbundene Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie auf das Grundwasser (insbesondere Stickstoffeintrag, Nährstoffeintrag) entfallen künftig.

Ziel ist die Entwicklung einer bunt blühenden, artenreichen Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten, Unter-, Mittelgräsern und Obergrün durch das Ausbringen einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Produktionsraum „Süddeutsches Berg- und Hügelland (7), Herkunftsregion „Fränkisches Hügelland (12)“), bestehend aus 50 % Gräsern und 50 % Kräutern (geeignete Saatgutmischung z. B. Blumenwiese Nr. 1, Rieger Hofmann GmbH, oder gleichwertig). Die Ansaatstärke hat mind. 4,0 g/m<sup>2</sup> zu betragen, zzgl. 2,0 g/m<sup>2</sup> Schnellbegrünung, zzgl. 10,0 g/m<sup>2</sup> Füllstoff zum Hochmischen.

Im 1. Jahr nach der Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des angefallenen Schnittgutes notwendig.

Um die Artenvielfalt zu erhalten ist der 1. Mahdengang jeweils vor dem 15. Juni sinnvoll.

Es sind mind. 2 Mahdgänge pro Jahr durchzuführen. Anfallendes Schnittgut ist zwecks einer schrittweisen Ausmagerung jedes Mal zu entfernen.

Entlang der Nordgrenze der Ausgleichsfläche erfolgt die Anpflanzung einer durchgehenden, vierreihigen, naturnah aufgebauten, dornenreichen Feldgehölzhecke (Prunetalia Gesellschaft), bestehend aus Schlehe (70 %), Weißdorn (8 %), Schwarzem Holunder (7 %) und Hundsrose (15 %). Der Pflanzabstand zwischen den Reihen hat 1,20 m zu betragen, der Pflanzabstand in der Reihe ebenfalls 1,20 m. Die Pflanzung hat versetzt auf Lücke zu erfolgen. Der Heister- und Solitärgehölzanteil hat mindestens 25 % der notwendigen Gesamtpflanzenstückzahl zu betragen. Die Pflanzenqualität richtet sich nach den Vorgaben gemäß den Ausführungen in Teil A., Kapitel 13 dieser Begründung. Heister sind während der Anwuchsphase mit einem Schrägpflock zu sichern.

Die Außenkante der Pflanzung muss zur Grundstücksgrenze des nördlich benachbarten Feldes einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist dann solange aufrechtzuerhalten, bis die Heckenneupflanzung alleine überlebensfähig ist, jedoch mindestens insgesamt zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt. Ausfälle von Gehölzen sind gemäß den vorgegebenen Pflanzqualitäten (s. Teil A., Kap. 13) gleichwertig zu ersetzen.

Sofern notwendig, sind geeignete Maßnahmen gegenüber Wildverbiss zu ergreifen (regelmäßiges Aufbringen von Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.).

Grundsätzlich gilt: Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch den Einsatz von Mineraldünger, Gülle, Mist o. ä.) innerhalb der Ausgleichsflächen ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.

### 3.3.4 Ersatzflächen für Ausgleichsflächen

Wie der Tabelle 3 zu entnehmen ist, erfolgt der in Teil B., Kapitel 3.3.2 ermittelte und notwendige Ausgleich im Umfang von 155.344 Biotopwertpunkten auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Burgebrach). Diese befindet sich in

einer Luftlinienentfernung von ca. 950 m nordöstlich des Vorhabengebietes im Bereich einer großen, östlich der St 2262 bzw. zwischen Burgebrach und Treppendorf gelegenen Waldfläche und hier in östlicher Waldrandlage (s. nachfolgende Abb. 10).

Fl.-Nr.	Flächen in m <sup>2</sup>	davon beansprucht in m <sup>2</sup>	Zielbiototyp nach 25 Jahren	Wertpunkte/m <sup>2</sup>	Wertpunkte gesamt
1700 Gmkg. Burgebrach	17.321	6.804,00 (Teil Nord)	Waldmantel auf trocken warmen Standorten (z. B. mit Berberitze, Liguster od. Wolligem Schneeball) (W11)	12	81.648
1700 Gmkg. Burgebrach	17.321	2.625,00 (Teil Süd)	Waldmantel auf trocken warmen Standorten (z. B. mit Berberitze, Liguster od. Wolligem Schneeball) (W11)	12	31.500
1700 Gmkg. Burgebrach	17.321	5.274,50 (Teil Süd)	Buchenwald, basenreicher Standort, junge Ausprägung, (L 241)	8	42.196
<b>Ausgeglichene Wertpunkte gesamt</b>					<b>155.344</b>

Tab. 3: Ermittlung der auszugleichenden Wertpunkte durch aufwertende Maßnahmen

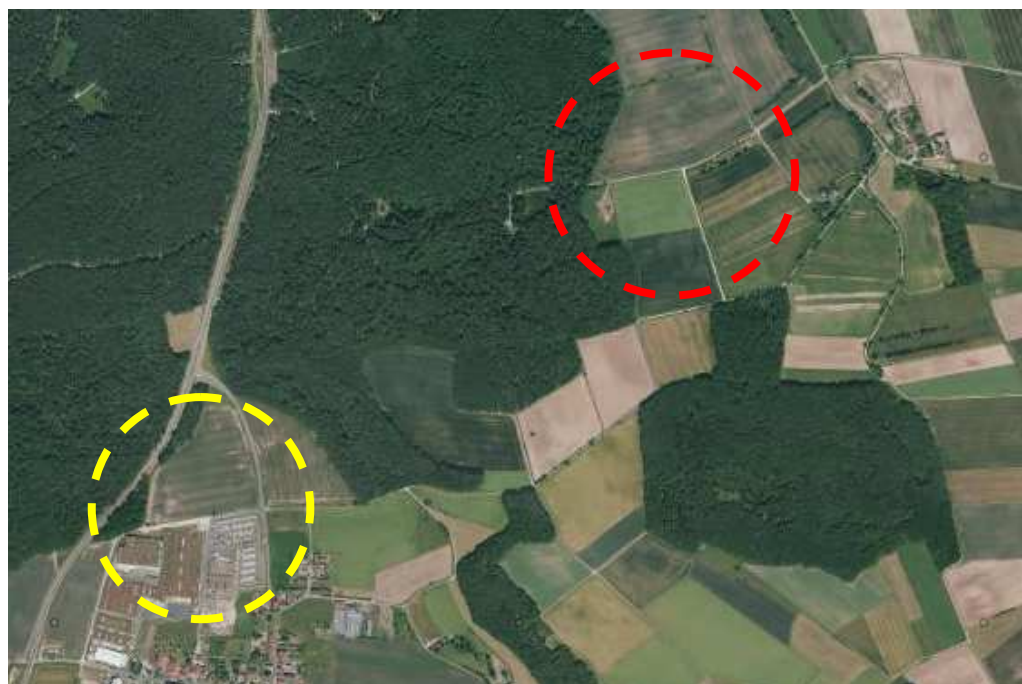


Abb. 10: Lage der Ausgleichsflächen (rot gestrichelte Linie) im Verhältnis zum Vorhabengebiet (gelb gestrichelt, Abgrenzungen schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Bayern Atlas Plus)

Die Gesamtflächengröße dieses Grundstücks beträgt 1,7321 ha (17.321 m<sup>2</sup>). Das Grundstück besteht aus einer nördlichen und einer südlichen Teilfläche, die durch einen Flurweg (Fl.-Nr. 1701, Gmkg. Burgebrach) voneinander getrennt sind (s. Abb. 11).



Abb. 11: Lage der Ausgleichsflächen (rot gestrichelt, Abgrenzungen schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Bayern Atlas Plus)

Im Bereich der nördlichen Teilfläche erfolgen hierbei ausschließliche waldbauliche Umbaumaßnahmen im Sinne des Art. 14 BayWG. In enger Abstimmung mit dem zuständigen AELF, Sachgebiet Forsten (Zweigstelle Scheßlitz) sowie den örtlich verantwortlichen Revierbeamten soll hier die gezielte Einzelbaumentfernung vorhandener Kiefern/Fichten und somit die Auflichtung des örtlichen Baumbestandes erfolgen. Auch die unterwüchsigen, im Unterholz stehenden Strauchgehölze sollen in Abstimmung mit der Forstbehörde gezielt entfernt bzw. auf den Stock gesetzt werden.

Gleiches gilt für die Waldsaumbereiche der südlichen Teilfläche von Fl.-Nr. 1700 (Gmkg. Ebrach).

Darüber hinaus sind die offenen Wiesen-/Brachflächen im Bereich der südlichen Teilfläche im Umfang von 5.274,50 m<sup>2</sup> mit Einzelbaumpflanzungen (analog des Prozederes im Bereich der vormaligen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 72/1, Gmkg. Treppendorf) aufzuforsten und als standortgerechter Laub(misch)wald mäßig trockener bis feuchter Standorte im Sinne eines Buchenwaldes junger Ausprägung (L241) zu entwickeln. Auch diese Maßnahmen haben in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz zu erfolgen.

Die Baumeinzelpflanzungen sind mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohmatten, Anstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten.

Die Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für diese Einzelbaumpflanzungen ist dann solange aufrechtzuerhalten, bis die Neupflanzungen alleine überlebensfähig sind bzw. das gewünschte Begrünungsziel erreicht ist, jedoch mindestens insgesamt zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt.

Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch den Einsatz von Mineraldünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.

### **3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende vBBP/GOP wird aus dem FNP/LSP des Marktes Burgebrach entwickelt, der im Parallelverfahren geändert wurde.

Planungsanlass und -absicht des Vorhabenträgers sowie des Marktes Burgebrach sind im Vorfeld der Planung bereits mehrfach Gegenstand von Anhörungen gewesen und ausreichend dokumentiert. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Eine „Nulllösung“ stellt hierbei weder für den Markt noch für den Vorhabenträger eine erwägenswerte Alternative dar.

Vergleichbar geeignete bzw. vergleichbar große Standorte im direkten Umgriff des bestehenden Firmengeländes mit einer - wie im vorliegenden Fall gegeben - bereits bestehenden und leistungsfähigen Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, Straßenanbindung vorhanden usw.), sind nicht vorhanden. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kap. 2 wird verwiesen.

Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder eine unterschiedliche Platzierung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen innerhalb des Vorhabengebietes. Aufgrund der Homogenität der Flächen ergeben sich hierdurch jedoch weder positiverer noch negativere Veränderungen auf die Schutzgüter.

Der Markt Burgebrach bzw. der Vorhabenträger können daher nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch die Wahl anderer Standorte hätte vermieden bzw. weiter hätte reduziert werden können.

## **4. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet. Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP, RP, ABSP, amtliche Biotopkartierung, LEK und LEP), eine Bestandsvermessung, Luftbildauswertungen sowie eine örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des LEKs, des Geo-Fachdatenatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ des LfU, sowie auf Grundlage örtlicher Erhebungen. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden das LEK, örtliche Einschätzungen sowie der Klimaatlas Bayern herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden das LEK, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des LEKs sowie gutachterliche Abschätzungen in Kombination mit örtlichen Bestandsaufnahmen zugrunde. Darüber hinaus liegt eine gesonderte lärmtechnische Untersuchung vor.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNPs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme, einer Luftbildauswertung sowie dem LEK eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren insbesondere auf der örtlichen Bestandsaufnahme in Kombination mit einer Luftbildauswertung, der Auswertung des LEKs, des ABSPs, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1:500.000, SEIBERT sowie LfU), des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur-Online) sowie der amtlichen Biotopkartierung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystems Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten, Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayern-Viewer-Denkmal), auf Grundlage örtliche durchgeführter archäologischer Sondierungsgrabungen sowie des LEKs beurteilt.

Es bestehen Kenntnislücken zur Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse sowie zum Thema Grund-, Schichtenwasser bzw. der Versickerungsfähigkeit des örtlichen Baugrundes.

Darüber hinausgehende Kenntnislücken bestehen nicht.



## 5. MASSNAMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Mit dem vorliegenden Umweltbericht kommen der Markt Burgebrach sowie der Vorhabenträger ihrer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Würdigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB nach, in dem darin die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Gemäß Punkt 3 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB besteht seitens des Marktes eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Daher sieht der Markt Burgebrach sowie der Vorhabenträger zunächst eine Prüfung der Funktionserfüllung der im Umweltbericht dargestellten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in enger Abstimmung und Kooperation mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor. Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung des Gewerbegebietes ist die Sicherung und Pflege der festgesetzten Pflanzungen, Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen umgehend zu ersetzen. Die Pflege ist im festgesetzten Umfang dauerhaft so zu gewährleisten, dass das angestrebte Entwicklungsziel erreicht und für die Dauer des Eingriffs aufrechterhalten werden kann. Die Funktionsfähigkeit der zur Oberflächenwasserableitung bzw. zur Rückhaltung vorgesehenen Einrichtungen ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und dauerhaft funktionsfähig sicherzustellen.

## 6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der vBBP/GOP dient der Schaffung bzw. Erweiterung eines Gewerbegebietes gemäß § 4 BauNVO. Von der Planung sind mit Ausnahme der überplanten Ausgleichsflächen (Streuobstwiesen und Waldflächen) ansonsten ausschließlich Lebensräume der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) betroffen. Die Kompensation des Gesamteingriffs entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt durch interne und externe Ausgleichsflächen. Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter abschließend zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/ Lärm	mittlere Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
Mensch/ Erholung	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
Flora/ Fauna	mittlere Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	hohe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/ Luft	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 10.11.2015  
G:\BU1405\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2015-  
11-10\_SB



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

## ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Bewertungsplan

Anlage 3: Eingriffsplan