

# Markt Burgebrach

Landkreis Bamberg

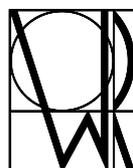
---

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“ Gemarkung Vollmannsdorf mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf  
in der Fassung vom 23.07.2024

Bearbeitung:



**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: [info@weyrauther.net](mailto:info@weyrauther.net)

---

MARKT BURGEBRACH  
LANDKREIS BAMBERG

**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES  
„GEWERBEGEBIET KRUMBACH“  
GEMARKUNG VOLLMANNSDORF  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF  
IN DER FASSUNG VOM 23.07.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren und planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
3.1	Planaufstellungsverfahren	8
3.2	Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan	8
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	11
<b>4.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung</b>	<b>12</b>
4.1	Nutzungsart und Flächenaufteilung	12
4.2	Maß der Nutzung / Baugrenze / Höhenlage der Gebäude	12
4.3	Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	13
<b>5.</b>	<b>Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung des Baugebiets</b>	<b>15</b>
6.1	Straßenerschließung	15
6.2	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	15
6.3	Löschwasserversorgung	16
6.4	Sonstige Erschließungseinrichtungen	16
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
8.1	Einleitung	18
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	18
8.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	18
8.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
8.3	Wechselwirkungen der Schutzgüter	22
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
8.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	22
8.5.2	Ausgleich	23
8.5.3	Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen)	30
8.6	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	30
8.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
8.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	32
8.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

## **1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat am 19.09.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“, Gemarkung Vollmannsdorf mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren gem. § 30 BauGB mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt. Die Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche ohne Ausgleichsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,37 ha. Der gesamte Geltungsbereich beträgt einschl. des Plangebietes und der externen Ausgleichsflächen ca. 3,81 ha.

Derzeit gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krumbach“ (Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses 1995); dieser umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 528/2 der Gemarkung Vollmannsdorf. Städtebaulicher Anlass der damaligen Aufstellung war die Baurechtschaffung für eine Unterstell-/Maschinenhalle einer örtlichen Firma.

Inzwischen ist die Firma neben dem Entsorgungssektor (zertifizierter Fachbetrieb für die Entsorgung von Bauschutt) auch im Bereich des Erd- und Straßenbaus tätig. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Anlage zum Lagern und Brechen von Bauschutt und Asphalt durch eine mobile Brecheranlage existiert schon seit 1994; der aktuellste Bescheid stammt aus dem Jahr 2009.

Mittlerweile sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma an dem Betriebsstandort erschöpft. Die Firma möchte an dem heutigen Standort gerne verbleiben, stößt aber vor allem bei der Unterbringung der Baumaschinen in der Halle in den Wintermonaten und bei den Lagermöglichkeiten für die Herstellung von Recyclingmaterial an die Kapazitätsgrenzen. Eine Erweiterung des Betriebs ist wirtschaftlich unausweichlich, scheitert derzeit jedoch vor allem an dem Mangel an verfügbaren und geeigneten Flächen. Eine Vergrößerung des Betriebes ist auch deswegen beabsichtigt, um den Betrieb zu modernisieren und in der Region konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes im Rahmen der Bauleitplanung soll auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 527 und 527/1 der Gemarkung Vollmannsdorf erfolgen und grenzt somit unmittelbar an das seit 1995 bestehende Gewerbegebiet „Krumbach“. Aus diesem Grund unterstützt der Markt Burgebrach die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Ausweitung des Betriebsgeländes nur in Richtung Nordwesten sinnvoll. Eine Entwicklung in eine andere Richtung ist aufgrund des Biotopes und der bestehenden Wohngebäude im Süden sowie des geplanten Wohngebietes „Krumbach Nord“ im Südosten, auch aus Lärmschutz- und Naturschutzgründen nicht zweckmäßig.

Gerade durch die wirtschaftliche Ausrichtung leistet die Firma auch einen Beitrag zum Ressourcen sparen, indem wertvoller Bauschutt zu anspruchsvollen Qualitätsbaustoffen weiterverarbeitet und wieder einer erneuten Nutzung zugeführt wird. In Zeiten der Materialengpässen, Ressourcenknappheit und Lieferkettenproblemen trägt die Firma durch den Recyclingvorgang zu einem nachhaltigen Bauen im Hoch – und Tiefbau bei.

Ziel der Gemeinde ist es, dass der Standort des bestehenden Gewerbebetriebs in der Region gesichert wird und dass der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde weiter konstant ist oder steigt. Damit der Lebens- und Arbeitsraum von dem Markt Burgebrach weiter attraktiv bleibt, will man den ortsansässigen Betrieben und Dienstleistungsunternehmen die Möglichkeit geben, ihre Betriebe in der unmittelbaren Umgebung zu entwickeln. Deswegen fördert die Marktgemeinde Unternehmen bei ihrer Standortsicherung. Bei dem geplanten Flächenumfang handelt es sich um eine dem Betrieb entsprechende Erweiterung. Man schafft nur eine der Firma dienliche Flächengröße. Der zukünftige Standort

bindet unmittelbar neben dem jetzigen Firmensitz an. Ein kompletter Neubau auf der „grünen Wiese“ kann damit vermieden werden.

Darüber hinaus bedeutet eine Umsiedlung des kompletten Betriebes inkl. der geplanten Erweiterung an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 3,37 ha. Dies stellt einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als eine Erweiterung am bisherigen Standort, für den rund ca. 2,0 ha Fläche in Anspruch genommen wird. Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Eine andere Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. des Betriebes an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet auch aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus.

Eine Erschließung der Erweiterungsfläche wäre durch den angrenzenden, bestehenden Betrieb sehr gut möglich. Auf dem Betriebsgelände sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen schon vorhanden.

## **2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Der Markt Burgebrach liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Bamberg, etwa mittig zwischen Bamberg und Ebrach. Burgebrach gilt als östliches Tor zum Steigerwald an der Einmündung der Mittleren Ebrach in die Rauhe Ebrach.

Im Zuge der Gebietsreform in Bayern 1972 wurden die Gemeinden Grasmannsdorf, Mönchsambach, Oberköst, Stappenbach, Treppendorf, Unterneuses und Vollmannsdorf mit ihren Ortsteilen eingemeindet, 1976 bzw. 1978 folgten Mönchherrnsdorf, Oberharnsbach und Ampferbach mit deren Ortsteilen. Insgesamt hat Burgebrach seitdem 27 Gemeindeteile. Seit 1978 bildet Burgebrach mit Schönbrunn im Steigerwald eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Burgebrach. Gemeinsam zählen sie zur Metropolregion Nürnberg.

Die Nachbargemeinden sind Lisberg, Walsdorf, Stegaurach, Frensdorf, Pommersfelden, Mühlhausen (Landkreis Erlangen-Höchstadt), Schlüsselfeld, Burgwindheim und Schönbrunn im Steigerwald.

Die Verkehrsanbindung von Burgebrach an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist gut ausgebaut. Burgebrach ist über die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße 22 mit Bamberg bzw. Ebrach verbunden, Richtung Süden verlaufen die Staatstraßen St 2262 und St 2263 zur südlich verlaufenden Autobahn A 3 bzw. zur Bundesstraße B 505. In nördlicher Richtung sind das Tal der Rauhen Ebrach, das Aurachtal und das Maintal über ein Netz an Staatsstraßen gut zu erreichen.

Zusätzlich besteht eine Busverbindung nach Bamberg; somit ist Burgebrach auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (VGN: Verkehrsverbund Großraum Nürnberg).

Bis 2003 führte die Bahnlinie Strullendorf - Ebrach durch Burgebrach. Auf der stillgelegten Bahnstrecke befindet sich seit 2009 der Radweg zwischen Frensdorf und Ebrach. Durch den Ort verlaufen mehrere Fernwanderwege und Fernradwege.

Der Ortsteil Krumbach ist Teil der Gemarkung Vollmannsdorf und liegt ca. 3 km westlich vom Markt Burgebrach im Tal der Mittelebrach.

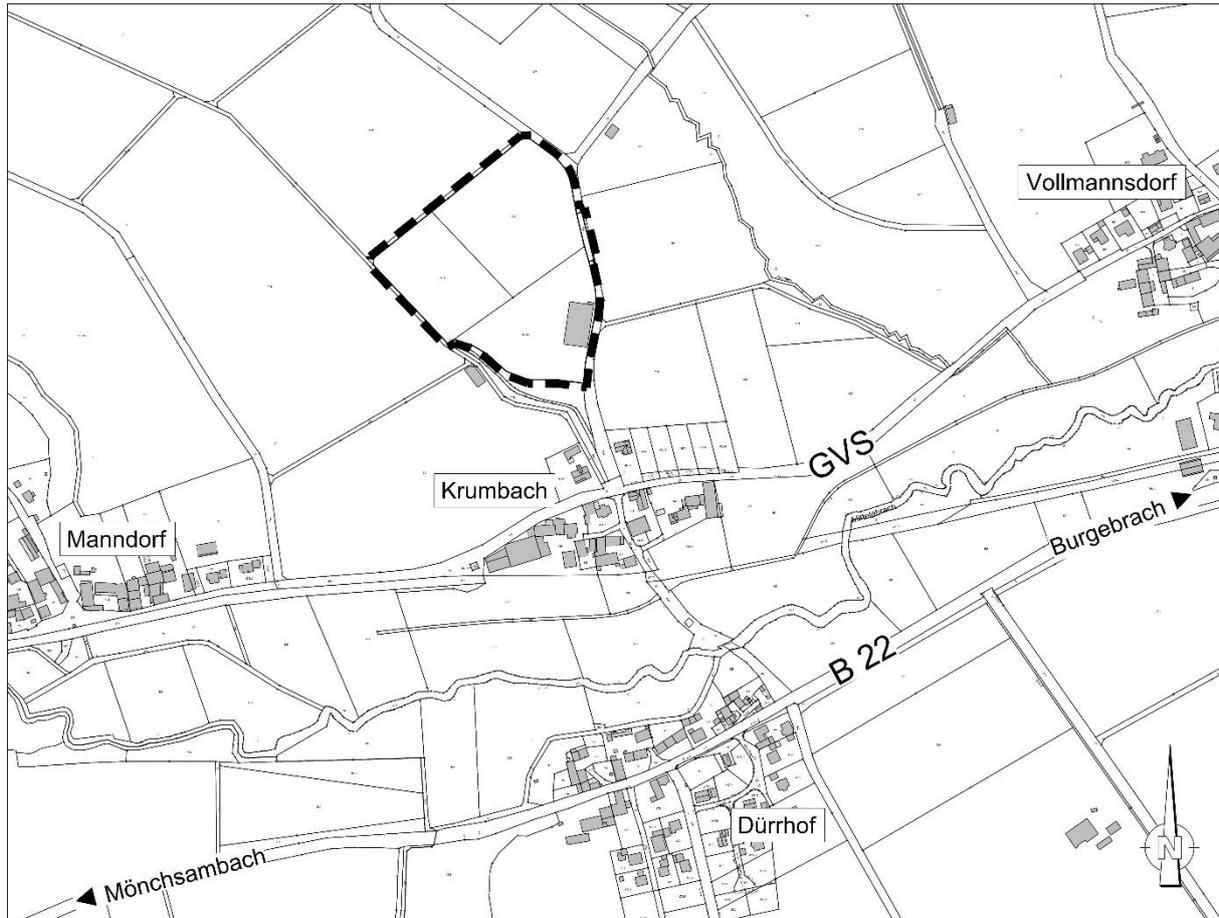
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/-erweiterung liegt nördlich von Krumbach, der bestehende Gewerbebetrieb ist durch ein Biotop (Feldgehölz) von der übrigen Bebauung getrennt.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücksnummern 527, 527/1 und 528/2 der Gemarkung Vollmannsdorf ganz und eine Teilfläche der Flurnummer 508, ebenfalls Gemarkung Vollmannsdorf, und wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen, Norden, Nordosten und Südosten durch Wirtschaftswege und angrenzende Landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch ein Biotop

Das bestehende Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten in Richtung Südosten ab (von ca. 288,50 m ü. NHN auf ca. 282,00 m ü. NHN).

Der Planungsbereich ohne externe Ausgleichsfläche beträgt ca. 3,71 ha.



**Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes ohne externe Ausgleichsfläche (o.M.)**

Zum Planbereich zählt noch eine externe Ausgleichsfläche mit 0,1 ha auf der Fl. Nr. 256 der Gemarkung Unterneuses.

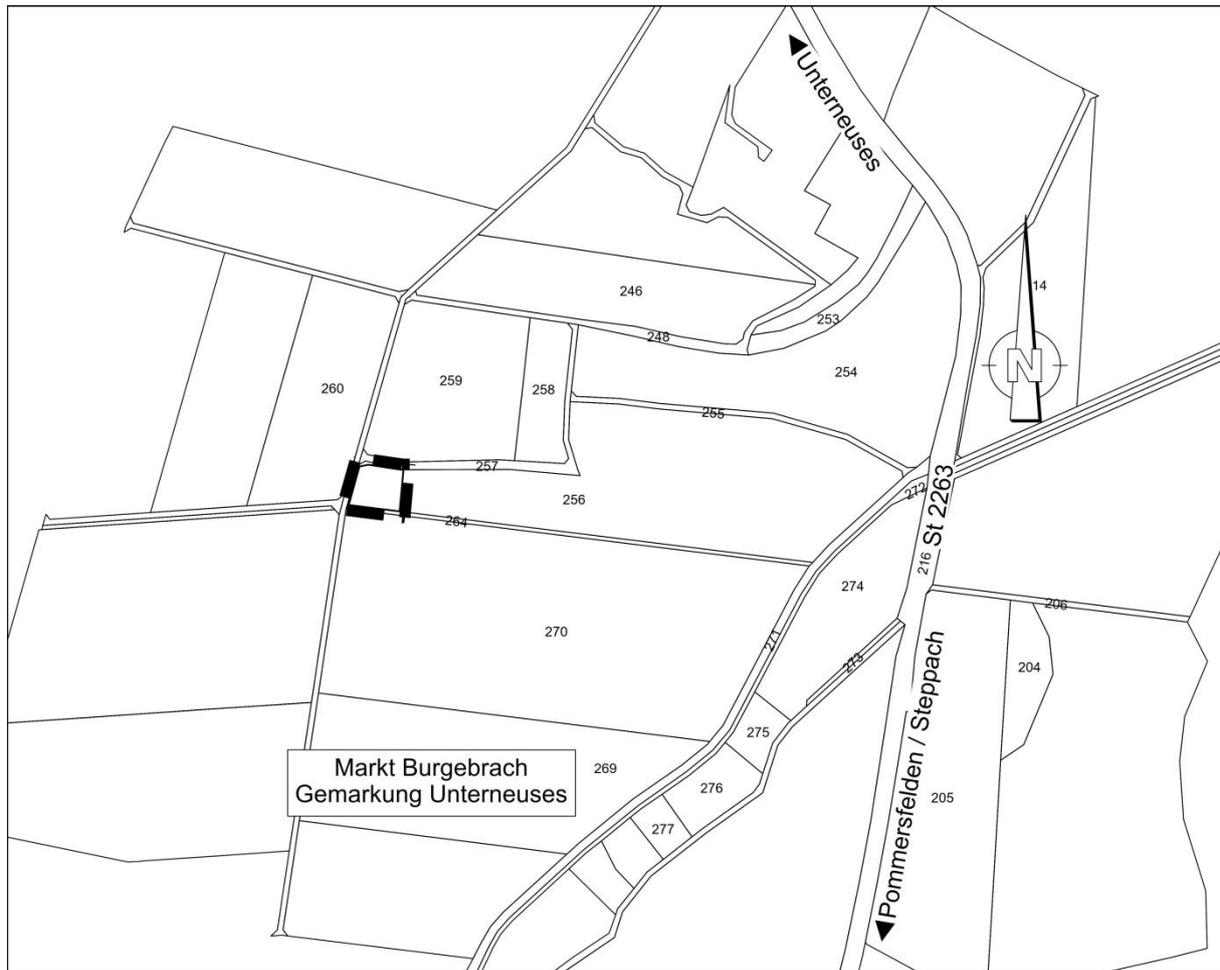


Abb. 2: Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche (o.M.)

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes einschl. der externen Ausgleichsflächen beträgt ca. 3,81 ha.

### Schutzgebiete und Biotope

Das Plangebiet liegt im Naturpark Steigerwald (NP-00014). Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ LSG-00569.01 liegen ca. 300 m südlich bzw. 500 m nördlich der geplanten Fläche und werden somit nicht berührt.

Am südlichen Rand des Plangebietes ragt lt. Bayernatlas die Biotopteilflächen-Nr. 6130-0062-004 in den Geltungsbereich. Bei dem Biotop handelt es sich um einen ehemaligen Hohlweg, der mit Feldgehölzen, Gebüsch und mageren Grasflächen bewachsen ist.

Der eigentliche Biotop befindet sich aber nicht auf der Planungfläche, sondern auf den südlich angrenzenden Flurnummern (Fl. Nr. 528, 529 der Gemarkung Vollmannsdorf). Die ins Plangebiet (Fl. Nr. 528/2 der Gemarkung Vollmannsdorf) hineinragende u. a. mit Eichen bewachsene Böschung zwischen der best. Halle und dem biotopkartierten Hohlweg bleibt erhalten (Erhaltungsgebot).

Weitere Schutzgebiete wie Trinkwasserschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH), Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Bau-, Boden- und landschaftsbildprägende Denkmale**

Im bzw. in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Auch Landschaftsbildprägende Denkmale oder schützenswerten Ensembles sind nicht betroffen. Die am nächsten liegenden Denkmäler liegen südlich des Plangebiets an der B 22 in ca. 450 m Entfernung (westlich von Dürrhof) und werden durch die Planung nicht berührt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche**

Im Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer betroffen. Auch wassersensible Bereiche werden nicht berührt.

### **Altlasten**

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei einem Altlastverdacht, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg zu informieren ist.

## **3. Verfahren und planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Planaufstellungsverfahren**

Der Marktgemeinderat von Burgebrach hat am 19.09.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“, Gemarkung Vollmannsdorf mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

In der Gemeinderatssitzung am 23.07.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung fanden in der Zeit vom 12.08.2024 bis zum 13.09.2024 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ....., die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom ..... bis einschließlich ..... statt.

In der öffentlichen Marktgemeinderatsitzung am ..... wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

### **3.2 Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan**

Für die vorliegende Bauleitplanung treffen aus dem **Landesentwicklungsprogramm** folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu:

## **1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.*
- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
- (G) *Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*
- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

## **2. Raumstruktur**

- (G) *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.*
- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...].*

## **3. Siedlungsstruktur**

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*
- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...].*

## 5. Wirtschaft

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### Regionalplan Oberfranken-West:

Der Markt Burgebrach liegt im Südwesten der Planungsregion „Oberfranken-West“ und ist als allgemeiner Ländlicher Raum gekennzeichnet.

Der Markt Burgebrach ist als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet mit Schönbrunn im Steigerwald eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Burgebrach.

Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Bamberg.

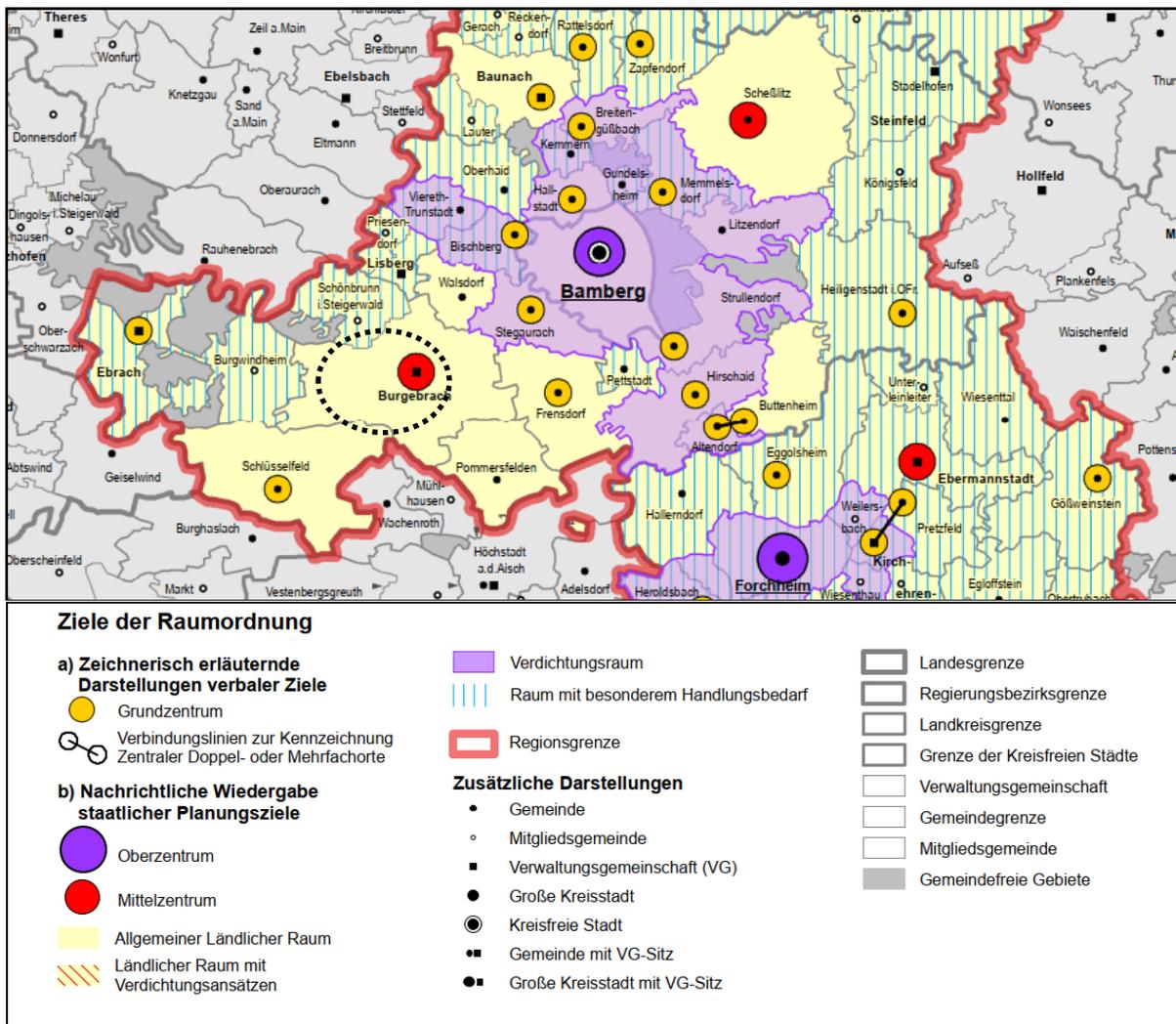


Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage des Marktes schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband)

Naturräumlich liegt Burgebrach in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“. Im Gemeindegebiet Burgebrach verläuft die Grenze zwischen den Naturraum-Einheiten „Steigerwald“ und „Mittelfränkisches Becken“.

Für den Bereich des Planungsbereiches gibt es von Seiten der Regionalplanung keine Vorgaben die der Planungsabsicht entgegenstehen.

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Burgebrach ist der nördliche Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist im FNP schon als „Gewerbliche Baufläche“ abgebildet. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebietes Krumbach“ wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

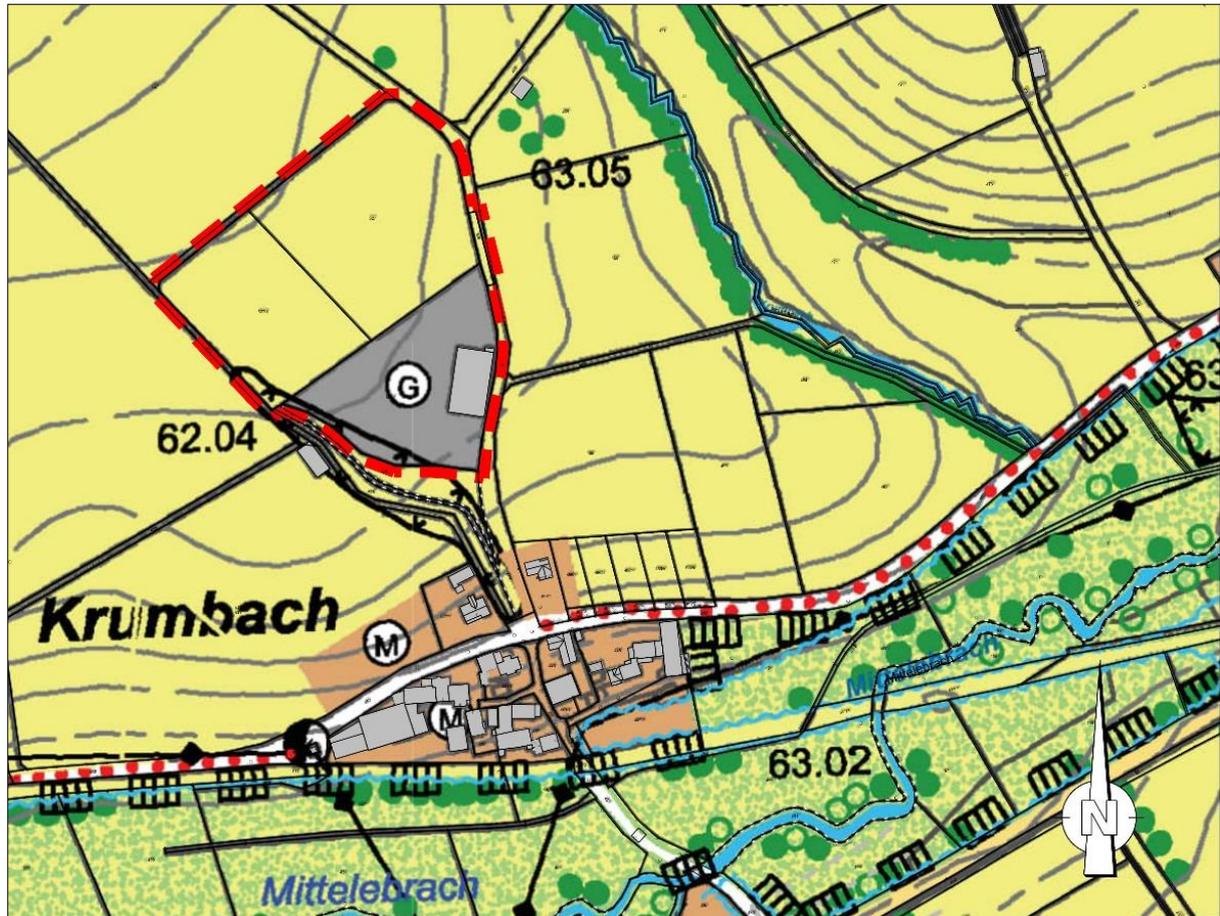


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. M. Quelle: FNP, Markt Burgebrach)

## **4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**

### **4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung**

Der Geltungsbereich mit den internen und der externen Ausgleichsflächen umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,81 ha (38.124 m<sup>2</sup>), wobei der eigentliche Planungsbereich (ohne Ausgleichsflächen) ca. 33.743 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Planungsbereich beinhaltet einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krumbach“ und eine Erweiterungsfläche. Die Erweiterung wird durchgeführt, da die dort ansässige Firma mittlerweile auf der Fläche an die Kapazitätsgrenzen stößt. Auf der Änderungs- und Erweiterungsfläche soll ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Zur freien Landschaft hin sind interne Ausgleichsflächen festgesetzt, die gleichzeitig als Randeingrünung dienen und auch der Feldlerche als Nahrungshabitat zur Verfügung stehen. Weiterhin sind Entwässerungsflächen (Regenrückhaltebecken) für die qualitative und quantitative Behandlung des Oberflächenwassers vorgesehen. Außerdem wird der angrenzende Wirtschaftsweg, welcher als Zufahrt für die Erweiterungsfläche dient, zum Teil als Straßenfläche ausgebaut.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Gewerbegebiet (GE):	31.055 m <sup>2</sup>	81,4 %
Verkehrsflächen:	300 m <sup>2</sup>	0,8 %
Fläche für Regenrückhalt:	2.388 m <sup>2</sup>	6,3 %
interne Ausgleichsfläche: A1.1	1.593 m <sup>2</sup>	8,8 %
A1.2	1.765 m <sup>2</sup>	
Externe Ausgleichsfläche A2:	1.023 m <sup>2</sup>	2,7 %
<b>Gesamt:</b>	<b>38.124 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### **4.2 Maß der Nutzung / Baugrenze / Höhenlage der Gebäude**

#### **Grundflächenzahl/ Baugrenzen**

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenze wird zum Teil über die Grundstücksgrenzen hinweg als Fläche dargestellt. Damit ist die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baugrenze relativ flexibel. Bei der Festlegung der Baufenster wurde darauf geachtet, dass ein zu weites Hinauswachsen in die Landschaft in nordwestlicher Richtung vermieden wird und dass nur eine der Firma dienliche Baufenstergröße festgelegt wird.

Um die überbaubare Grundstücksfläche auf ein nutzungsverträgliches Maß zu begrenzen und die Lage am Ortsrand von Krumbach zu würdigen, sind die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl folgendermaßen festgesetzt:

Gewerbegebiet GE: GRZ 0,8  
GFZ 0,8

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt, da im gesamten Geltungsbereich nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Im Plangebiet ist die Höchstzahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.

Eine weitere Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 7,50 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD).

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich einerseits an den technischen Erfordernissen des Betriebes sowie andererseits an den städtebaulichen Erfordernissen. Durch die Festsetzungen versucht man auch, die Umweltauswirkungen besonders auf das Landschaftsbild zu minimieren.

### **4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Einfügung der beabsichtigten Neubebauung in die landschaftlichen Gegebenheiten.

Für das Gewerbegebiet gilt gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise. Es sind Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig.

#### **Gestaltung des Daches**

Als zulässige Dachformen sind Sattel- und Pultdächer zu verwenden. Die Dachneigung ist in Abhängigkeit zur Dachform festgelegt. Die Dächer müssen folgende Dachneigung aufweisen:

Satteldach:  $\leq 30^\circ$

Pultdach:  $\leq 20^\circ$

Aus Gründen des Umweltschutzes sind Dächer aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien nicht zulässig. Die Beschichtung bei Metalldächern hat die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einzuhalten. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Zur besseren Integration in die Landschaft sind für die Fassadenfarben der Gebäude nur unauffällige Farben wie Weiß,- Grau,- Graublau,- Beige,- oder Brauntöne zu verwenden. Eine Fassade aus Holz wird ebenso zugelassen.

#### **Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen. Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig. Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze können auch als Flachdächer hergestellt werden.

#### **Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune oder Zäune aus Maschendraht zulässig.

Für Zäune gilt: Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung der Anlage mit einem farblich angepassten Zaun (z. B. RAL 6005 - moosgrün) vorzu-

nehmen. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste auszuwählen. Um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist ein Abstand von 0,15 m von dem natürlichem Gelände zur Unterkante des Zauns einzuhalten. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste auszuwählen.

### **Werbeanlagen**

Die Werbeanlagen sind nur unter den folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig: Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht sein. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Die Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und so aufeinander abzustimmen; dass Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Außerdem sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen unzulässig. Aus Gründen der Lichtverschmutzung und zur Reduzierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Tiere sind Werbeanlagen ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zur Anpassung der Geländehöhen der Baugrundstücke an die bestehenden Straßen oder an die angrenzenden Grundstücke werden Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von bis zu 1,20 m zu gelassen.

### **Altlasten**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren. Dabei weist die Wasserwirtschaft auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

## **5. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung**

Der Geltungsbereich liegt oberhalb des Tals der Mittleren Ebrach, in einer zum Tal hin abfallenden Hanglage mit landwirtschaftlich geprägtem Umfeld.

Um das Gebiet in die Umgebung einzufügen bzw. einzugrünen und um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt und eine Randeingrünung / Ausgleichsfläche im Norden des Plangebietes festgesetzt. Hierbei wird neben der Pflanzung einer Gebüsch- und Heckenlandschaft mit Mindestpflanzabständen auch die Anlage einer Blühfläche festgesetzt, welche dazu dient, den Verlust von Nahrungshabitaten für die Feldlerche auszugleichen.

So ist im Bebauungsplan gefordert, je 1.000 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche auf den Flurnummern 527/1 und 527 der Gemarkung Vollmannsdorf einen Baum gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Spätestens ein Jahr nach Nutzung ist die Bepflanzung vorzunehmen.

Bei der Lage der Bäume ist zu beachten, dass jene Baumstandorte, welche nicht in der Ausgleichsfläche Platz finden, frei auf den jeweiligen Bauparzellen platziert werden können.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan die Empfehlung aufgenommen, Dächer und Fassaden zu begrünen.

Damit die Eingrünungsmaßnahmen bei den einzelnen Bauvorhaben auch realisiert werden, ist im Zuge des Bauantrages durch den Antragsteller ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Standort, Art, Anzahl und Qualität der verwendeten Gehölze mit

vorzulegen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die Verwendung von Bienen-/Insektennährgehölzen wird empfohlen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Weitere Details zu den einzelnen betroffenen Schutzgütern, zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

## **6. Erschließung des Baugebiets**

### **6.1 Straßenerschließung**

Der Anschluss des Baugebietes ist bis zum bestehenden Gewerbebetrieb bereits Bestand. Für die zukünftigen nördlichen Erweiterungsflächen ist es vorgesehen den bestehenden am östlichen Rand verlaufenden Wirtschaftsweg bis zum Einfahrtbereich auszubauen, damit die nördliche Fläche (Fl. Nr. 527 der Gemarkung Vollmannsdorf) erreicht werden kann. Die Flurnummer 527/1 erhält keine separate Straßenerschließung, da sie als Erweiterung des südlich angrenzenden Flurstücks dient.

### **6.2 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Markt Burgebrach über den Zweckverband der Wasserversorgung Auracher Gruppe.

Die Abwasserbeseitigung auf dem Betriebsgelände wird im Trennsystem entwässert werden. Dies entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen. Der bestehende Gewerbebetrieb hat entsprechende Abscheider auf dem Betriebsgelände verbaut. Derzeit wird das Niederschlagswasser einem im Südosten bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt, zurückgehalten und gedrosselt in einen ehemaligen Hohlweg (kleiner Taleinschnitt) eingeleitet. Am Ende des Einschnittes verrohrt das Oberflächenwasser in den RW-Kanal von Krumbach.

Das anfallende Oberflächenwasser wird den vorgesehenen bzw. bestehenden Beckenanlagen zugeführt und nach qualitativer und quantitativer Behandlung in das Grundwasser oder über entsprechende Rückhalteeinrichtungen in einen Vorfluter eingeleitet. Dazu sind im Bebauungsplan Flächen für die Abwasserbeseitigung (im Plan gelbe Flächen) vorgesehen. Dabei hängt die Ausführung des Beckens vom Versicherungswert des Bodens ab. Für das im Bebauungsplan nördliche Becken wird der (Not-)Auslauf des Beckens in den Wegseitengraben am Wirtschaftsweg Fl. Nr. 476 der Gemarkung Vollmannsdorf eingeleitet. Für die beiden südlichen Becken wird zur Ableitung des (Not-)Auslaufs der Becken der ehemalige Hohlweg auf der Fl. Nr. 528 / 529 der Gemarkung Vollmannsdorf verwendet. Der Hohlweg dient schon jetzt für die Ableitung des best. Beckens. Soweit die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den NWFreiV mit TRENGW bzw. TREN OG überschritten werden, ist beim Landratsamt Bamberg vor der Errichtung des Einleitbauwerks eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Verfahren sind die einschlägigen Nachweise für die erforderlichen qualitativen und quantitativen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gewässers zu führen und die geltenden DWA-Merkblätter bzw. Arbeitsblätter zu beachten. Vor allem bei stärker belasteten Niederschlagswassern u. a. von Gewerbegebietsflächen und den dementsprechend stark frequentierten Straßen und Zufahrten ist eine ausreichende und geeignete Vorreinigung sicherzustellen. Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten.

### **6.3 Löschwasserversorgung**

Aussagen zur Löschwasserversorgung werden nach der Beteiligung des Kreisbrandrates in der Begründung bzw. in der Planung aufgenommen.

### **6.4 Sonstige Erschließungseinrichtungen**

Der Markt Burgebrach ist durch die Bayernwerk Netz GmbH an die Stromversorgung und durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an das Fernsprechnetz angeschlossen. Ein Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit den Betreibern abzustimmen.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig

## **7. Immissionsschutz**

Parallel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“ mit integriertem Grünordnungsplan für die Generierung von Gewerbeflächen stellt die Marktgemeinde Burgebrach derzeit in Krumbach den Bebauungsplan „Krumbach Nord“ auf mit dem Ziel Wohnbauflächen auszuweisen. Im Zuge der Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure GmbH aus Bamberg durchgeführt. Dabei wurden die vom Plangebiet durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krumbach“ mit integriertem Grünordnungsplan ausgehenden Anlagengeräusche in der bestehenden bzw. geplanten Nachbarschaft als auch die auf das Plangebiet des Bebauungsplans „Krumbach-Nord“ einwirkenden Anlagengeräusche durch die bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Betriebe untersucht. Darüber hinaus wurden die auf das geplante Baugebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche prognostiziert und anhand der entsprechenden Anforderungen für Verkehrsgeräusche nach der DIN 18005 bzw. nach den Maßgaben der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) beurteilt.

### **Verkehrsgeräusche**

Laut Schallgutachten ergibt sich als Ergebnis entsprechend der Betriebsbeschreibung der Schlick Erdbau GmbH durch die geplante Änderung bzw. Erweiterung des Gewerbegebiets kein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr. Demnach wird durch das Planvorhaben im Prognose-Planfall keine Erhöhung der Verkehrslärmgeräusche in der bestehenden Nachbarschaft gegenüber dem Prognose-Nullfall verursacht.

Insofern lassen sich nach den Maßgaben der 16. BImSchV und des Kapitels 7.4 der TA Lärm zur Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen bei gewerblichen Anlagen keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen in der bestehenden Nachbarschaft gegen Verkehrsgeräusche ableiten.

Das komplette Schallschutzgutachten und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung“) der Bebauungsplanunterlagen bei.

### **Anlagengeräusche**

Zusammenfassend stellt der Gutachter für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“ fest, dass sich hinsichtlich der Anlagengeräusche durch die Änderung bzw. Erweiterung des „Gewerbegebiets Krumbach“ in der schutzwürdigen Nachbarschaft etwas geringfügigere Schallimmissionen als für die bestehende Situation ergeben.

Der Grund hierfür ist die Verlagerung von gewerblichen Tätigkeiten auf Flächen mit einem größeren räumlichen Abstand zur bestehenden schutzwürdigen Nachbarschaft.

Der Gutachter stellt dabei fest, dass die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die bestehende schutzwürdige Nachbarschaft sowohl im Bestand als auch bei einer geplanten Betriebserweiterung um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Insofern ergeben sich durch die Erweiterung des „Gewerbegebiets Krumbach“ keine weitergehenden schallimmissionsschutzrechtlichen Sachverhalte, die nicht bereits gegenwärtig durch Auflagen im bisherigen Genehmigungsbescheid behandelt wurden oder durch einen geänderten Genehmigungsbescheid geregelt werden können.

Aus dem Schallschutzgutachten ergeben sich folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen:

Bei der Beurteilung der durch das Vorhaben verursachten Geräusche in der schutzwürdigen Nachbarschaft sind aufgrund des normkonkretisierenden Charakters die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) zu beachten.

Die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Möhler + Partner ist Teil des Bebauungsplans und zu berücksichtigen.

Das komplette Schallschutzgutachten und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung“) der Bebauungsplanunterlagen bei.

#### **Landwirtschaftliche Immissionen**

In dem Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass mit Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Die Landwirtschaft ist jedoch sehr von Witterungseinflüssen abhängig, daher werden landwirtschaftliche Arbeiten nicht nur während der Tagesstunden ausgeführt. Mit Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Maschinen und Tätigkeiten ist daher auch während der Abend- und Nachtstunden und an Wochenenden sowie an Feiertagen zu rechnen. Neben Lärm ist auch mit Gerüchen und Staubemissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Flächen und dem Gewerbegebiet besteht.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

#### 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll am nördlichen Ortsrand von Krumbach bei Burgebrach ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

#### 8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

### **8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Im Folgenden werden bedingt durch die Planung die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet:

Bei der Analyse werden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Klima und Luft
- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Beschreibung:

Das Plangebiet grenzt an den nördlichen Talrand der Mittelebrach. Mit den mittleren jährlichen Niederschlägen von ca. 600 mm bis 650 mm gehört es zu den trockenen bis mäßig feuchten Gebieten Bayerns. Die mittlere jährliche Temperatur liegt mit ca. 7° bis 8° zu den wärmeren Regionen Bayerns. Die Kaltluftentstehungsgebiete im Gemeindegebiet sind die Offenlandbereiche, die als Acker bzw. Grünland genutzt werden, während die Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete dienen. Eine wichtige Leitbahn für den regionalen oder lokalen Luftaustausch stellt der Auebereich der Mittelebrach dar. Insbesondere sollen die dargestellten Wälder in ihrer Fläche nicht verkleinert, durch Straßen, Freileitungen oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht weiter zerschnitten und hierdurch in ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkung:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes gibt es kaum Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Durch den teilweise versiegelten Boden kann weniger Wasser verdunsten, weshalb diese Fläche im Sommer nicht mehr zur Kühlung der Luft beitragen kann.

Um einem Aufheizen des Gebietes im Sommer entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen wie Mindestbepflanzung der gewerblichen Bauflächen, Randeingrünungsmaßnahmen, möglichst Erhalt der Hecken- und Gehölzstrukturen etc. festgesetzt.

Insgesamt werden bau-, betriebs- und anlagebedingt die Lufthygiene und die Lufttemperatur geringfügig negativ beeinträchtigt.

Ergebnis:

Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

### **Schutzgut Boden**

Beschreibung:

Im schon jetzt gewerblich genutztem Plangebiet liegen aufgrund der aktuellen Nutzung als Baustoff-Recycling-Anlage und laut Ingenieurgeologischer Karte der Baugrundtyp: „künstliche Ab- und Umlagerungen“, wechselhafte Gesteinstypen natürlicher und fremder Art, wie zum Beispiel Auffüllungen, Lagermaterial wie Baustoffe, Bauschutt vor, weshalb dieser Bereich eine wechselhafte, oft geringe Tragfähigkeit aufweist. In solchen Bereichen mit sehr variabler Ausbildung, sind oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, außerdem sind diese zum Teil nur eingeschränkt befahrbar.

In Bereich der Erweiterungsfläche, nördlich des Gewerbebetriebes findet man auf der Ackerfläche Sandstein, Ton-/ Schluffstein, sowie vereinzelte Dolomitsteinbänke (Sedimentgesteine) vor, welche eine hohe, teils mittlere Tragfähigkeit aufweisen. Der Baugrundtyp besteht überwiegend aus Festgesteinen wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen. Der Boden ist durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Erweiterungsfläche ist mit 1% bis 2% Gefälle relativ flach. Gegen Süden fällt das Gelände stärker ab (bis 13%). Die am Hang liegenden Bereiche sind eher durch Erosion gefährdet. Bei höherem Sandanteil sind diese Böden wasserdurchlässiger, bei höherem Schluff/ Ton- Gehalt nimmt die Wasserdurchlässigkeit ab. Ein Bodengutachten wurde nicht durchgeführt.

Auswirkungen:

Bau- und Anlagebedingt werden sich vor allem die nördlich gelegenen Ackerbauflächen deutlich verändern. Auf diesen Erweiterungsflächen wird Oberboden abgeschoben, muss zwischengelagert oder abgefahren werden. Zum Teil erfolgen auch Eingriffe in den Unterboden. Diese Flächen werden zukünftig als Lagerfläche für Baustoffe verwendet oder dienen der Erweiterung des Betriebes durch bauliche Anlagen. Zwar ist der Boden damit vor Erosion geschützt. Allerdings gehen durch die Bodenversiegelung die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion in den versiegelten Bereichen teilweise verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Im Bebauungsplan sind Hinweise für den Umgang mit dem Oberboden/Unterboden als auch bei Altlastenverdachtsfällen aufgenommen.

Durch die Nutzungsänderung erfolgt keine landwirtschaftliche Produktion mehr auf der Fläche, es wird nicht mehr gedüngt oder andere bodenmechanische Bearbeitung durchgeführt.

Ergebnis:

Durch die Planung sind Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ im mittleren Maß zu erwarten; durch die Nutzung werden Flächen teilweise versiegelt und in Teilbereich werden künstliche Fremdstoffe eingebracht, wodurch die Bodenfunktionen teilweise beeinträchtigt werden.

### **Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Der Planbereich liegt weder im Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet noch sind Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Oberflächengewässer betroffen. Der Grundwasserflurabstand ist bedingt durch die Hanglage vermutlich relativ groß, genaue Untersuchungen haben nicht stattgefunden. Bei Niederschlag kann das Oberflächenwasser aufgrund der Hanglage des Gebietes zu Erosion führen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung mit der entstehenden Straße, Zufahrten, Lagerflächen etc. und der damit verbundenen Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate geringer. Insgesamt wird das Regenwasser der versiegelten Flächen größtenteils in die Beckenanlagen am südlichen, nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes geleitet und dann über Gräben/Kanalisation abgeführt werden. Ob die Becken als Rückhalteinrichtung oder als Versickerungsanlage ausgeführt werden, steht zum derzeitigen Stand der Planung nicht fest. Nähere Angaben und Möglichkeiten hierzu sollten in einem Bodengutachten dargelegt werden. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan wie die Empfehlung von Dachbegrünungen, die Verwendung von wasserundurchlässigem Pflaster etc. lassen sich negative Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung:

Das Planungsgebiet grenzt an den nördlichen Talrand der Mittelebrach und ist im Westen, Norden, Nordosten und Südosten von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von einem Biotop umgeben. Bei dem Biotop handelt es sich um einen ehemaligen Hohlweg, der mit Feldgehölzen, Gebüsch und mageren Grasflächen bewachsen ist. Am nordwestlichen Rand des bestehenden Betriebs befinden sich kleinere Gehölze und Hecken. Durch die Tätigkeiten auf dem bestehenden Betrieb ist das Gebiet häufig gestört.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) wurde aufgrund der Lage des Gebietes eine fachliche Untersuchung für ein Vorkommen von Feldbrütern (z.B. Feldlerche, Rebhuhn) gefordert. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist im ersten Halbjahr 2024 durch die Dipl. Biologin R. Krüger durchgeführt worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde kein Brutplatz von Feldbrütern auf dem Planungsgebiet nachgewiesen. Dennoch geht die saP von einer Störung dieser aus. Aus diesem Grund wurden notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt, die im Bebauungsplan eingearbeitet sind. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund des strukturarmen Gebietes und der häufigen Störung auf der Firmenfläche eher auszuschließen. Die komplette saP und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe „Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung“) den Bebauungsplanunterlagen bei.

Auswirkungen:

Durch das best. Gewerbegebiet und die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen, wird das Gebiet häufig gestört. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes kommt es während der Bauphase und auch nach Fertigstellung der Anlage zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich des Geltungsbereiches für verschiedene Arten. Durch den Betrieb auf der Erweiterungsfläche wirken neben den jetzigen Beeinträchtigungen zusätzliche Immissionen auf die Tierwelt ein. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat festgestellt, dass keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG im Planbereich der geplanten Erweiterung bei Aufnahme der Vermeidungsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen vorliegen.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

- V1: Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten erst nach der Brutzeit (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres).
- V2: Erhaltung des Biotops Nr. 6130-0062-004 und dessen Schutz während der Bauphase

Des Weiteren sind folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich:

- CEF 1: Einbringen von Saumbiotopen und Randstreifen oder einjähriger Brachen als Nahrungshabitat der verbleibenden Population im Gebiet oder direkt angrenzend.

Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich oberhalb des nördlichen Talrandes der Mittelebrach. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird durch den bestehenden Betrieb mit der Baustoff-Recycling-Anlage, die landwirtschaftlichen Flächen und das südlich gelegene Biotop geprägt.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung wird in die Landschaft eingegriffen und das Landschaftsbild wird sich durch die Größe und Form der neuen Gebäude verändern. Vor allem die im Gewerbegebiet entstehenden Gebäude werden das Landschaftsbild in diesem Bereich beeinflussen. Da sich das Plangebiet in einiger Entfernung oberhalb des Ortes Krumbach liegt und das südlich gelegene Biotop das Plangebiet gut abschirmt, wird sich die Ortsansicht von Krumbach kaum verändern. Allerdings wächst durch den Bebauungsplan der Gewerbebetrieb weiter in die Landschaft in nordwestlicher Richtung hinaus. Das Gebiet ist aber schon durch die bestehenden gewerblichen Bauten und die Baustoff-Recycling-Anlage vorbelastet. Durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Randeingrünung, Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit überbaubarer Fläche, Fassadeneingrünung etc.) kann dieser Eingriff abgemildert werden. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren.

Ergebnis:

Der Gesamteindruck des Landschaftsbildes wird sich durch die Neubauten in diesem Bereich verändern. Um die Neubauten in das Landschaftsbild zu integrieren, sind diverse Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Insgesamt sind durch die Bebauung Umwelteinwirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch**

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich oberhalb von Krumbach am nördlichen Talrand der Mittelebrach. Das Plangebiet wird durch den bestehenden Betrieb mit der Baustoff-Recycling-Anlage, die landwirtschaftlichen Flächen und das südlich gelegene Biotop umgrenzt. Erholungseinrichtungen wie die überregionalen Fernradwege „Radrunde Oberfranken“ und der Fernradweg „2FrankenRadweg“ führen südlich am Planungsbereich in einiger Entfernung vorbei. Diese Strecke bildet nicht nur für Fernradfahrer sondern auch für die örtlichen Fahrradfahrer eine wichtige Verbindung für die einzelnen Ortsteile. Diese Radwegverbindung bleibt von der Planung unbeeinflusst.

Direkte oder überörtliche Wanderwege tangieren das Plangebiet nicht. Der unmittelbare Bereich um das Plangebiet kann für die örtliche Bevölkerung der Gemeinde ein Erholungsgebiet darstellen und kann vor allem im Bereich der naturnahen Erholungsformen wie Spaziergehen, Joggen, Fahrradfahren usw. genutzt werden.

Auswirkungen

Durch die Neuausweisung eines Gewerbegebietes wird keine Minderung der Naherholungsfunktion erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund des Gewerbege-

bietes nicht wesentlich verschlechtern. Jedoch kann die zukünftige Bebauung in diesen Bereich störend wirken. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes wird der Störfaktor abgemildert und die Auswirkung reduziert. Für den Naturpark Steigerwald bedeutende großflächige Wälder und Wiesenflächen sind nicht betroffen.

Ergebnis

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert, werden die Auswirkungen durch das Gewerbegebiet auf den Menschen als gering bewertet.

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

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Planungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Planung nicht gestört.

Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, unterliegen diese Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

### **8.3 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc. stehen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser in enger Verbindung zueinander. Ähnlich verhält es sich z. B. für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss des Landschaftsbildes auf den Erholungswert für den Menschen) oder Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss der Begrünung auf das Landschaftserlebnis).

Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern behandelt. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergibt sich durch die vorgesehene Planung nicht.

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

Würde die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden, könnte auf der Fläche keine Erweiterung des Betriebs in unmittelbare Nähe stattfinden und eine geordnete bauliche Weiterentwicklung der Firma wäre nicht gewährleistet. Die Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Eingriffe in die Naturraumpotentiale würden entfallen. Im Plangebiet würde keine Auffüllung des Geländes erfolgen und eine Versiegelung würde nicht stattfinden. Ebenfalls würde die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Der Lebensraum von Tiere und Pflanzen würde nicht verkleinert werden und die Fläche stünde weiterhin als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

### **8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### **Schutzgut Boden und Wasser**

Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (Dachbegrünung) und Nutzung von Regenwasser (z. B. Zisternen) empfohlen. So wird das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet getrennt vom Schmutzwasser zur qualitativen und quantitativen Behandlung einem Becken im Gewerbegebiet zugeführt, um es gedrosselt an den Vorfluter abzugeben.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Um die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu fördern, sind alle befestigten Flächen, auf de-

nen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Schutz des Oberbodens eingetragen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind beispielsweise durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §§ 6-8 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Bei Planung und Durchführung des Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen.

[http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm)

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft**

Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in bestehende Schutzgebiete, Biotope, Landschaftsschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vermieden. Der Geltungsbereich liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen wenige Heckenstrukturen und einzeln Bäume vorzufinden sind. Das Plangebiet grenzt an ein südlich gelegenes Biotop. Das Biotop wird von der Bauleitplanung nicht berührt.

Das Planungsgebiet weist keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat festgestellt, dass auf der Erweiterungsfläche kein Bruthabitat der Feldbrüter betroffen ist.

Weiterhin werden Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgebot innerhalb des Baugebietes geschaffen. So ist je 1.000 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen. Durch die Erhaltungsmaßnahmen werden bestehende Gehölzstrukturen geschützt und durch die festgesetzten Pflanzgebote werden umfassende neue Gehölzhabitate geschaffen, so dass von keiner Verschlechterung lokaler Artenpopulationen auszugehen ist.

Um die Fernwirkung des Gebäudes so gering wie möglich zu halten, ist nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen und die Gebäudehöhe (OK First) wurde auf 8,5 m (max.) begrenzt. Zur besseren Integration in die Landschaft sind westlich und nördlich zur freien Landschaft hin Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes und zum Schutz von Nachtfaltern und anderer nachaktiver Tiere sind energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Baulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Das Licht der LED-Leuchten darf nur gezielt nach unten strahlen. Ein nächtliches Anstrahlen der Fassade ist nicht zulässig.

### **8.5.2 Ausgleich**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

#### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Im geplanten Gewerbegebiet liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Das geplante Gewerbegebiet liegt

neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krumbach“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“ umfasst sowohl einen Teil des schon rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“ als auch eine Fläche die schon seit Jahrzehnten als Lagerfläche verwendet wird. Der nördliche Teil des jetzigen Geltungsbereiches betrifft eine als Acker genutzte Teilfläche. Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist der derzeitige Zustand der Flächen als Ausgangszustand zu bewerten. Der Leitfaden sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche im Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwerteliste gem. BayKomV vor, welche Wertpunkte zugeordnet sind. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ (Ausnahme bei Biotoptypen von 11 oder mehr Wertpunkten) bzw. des geplanten Versiegelungsgrades. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird wie folgt berechnet:

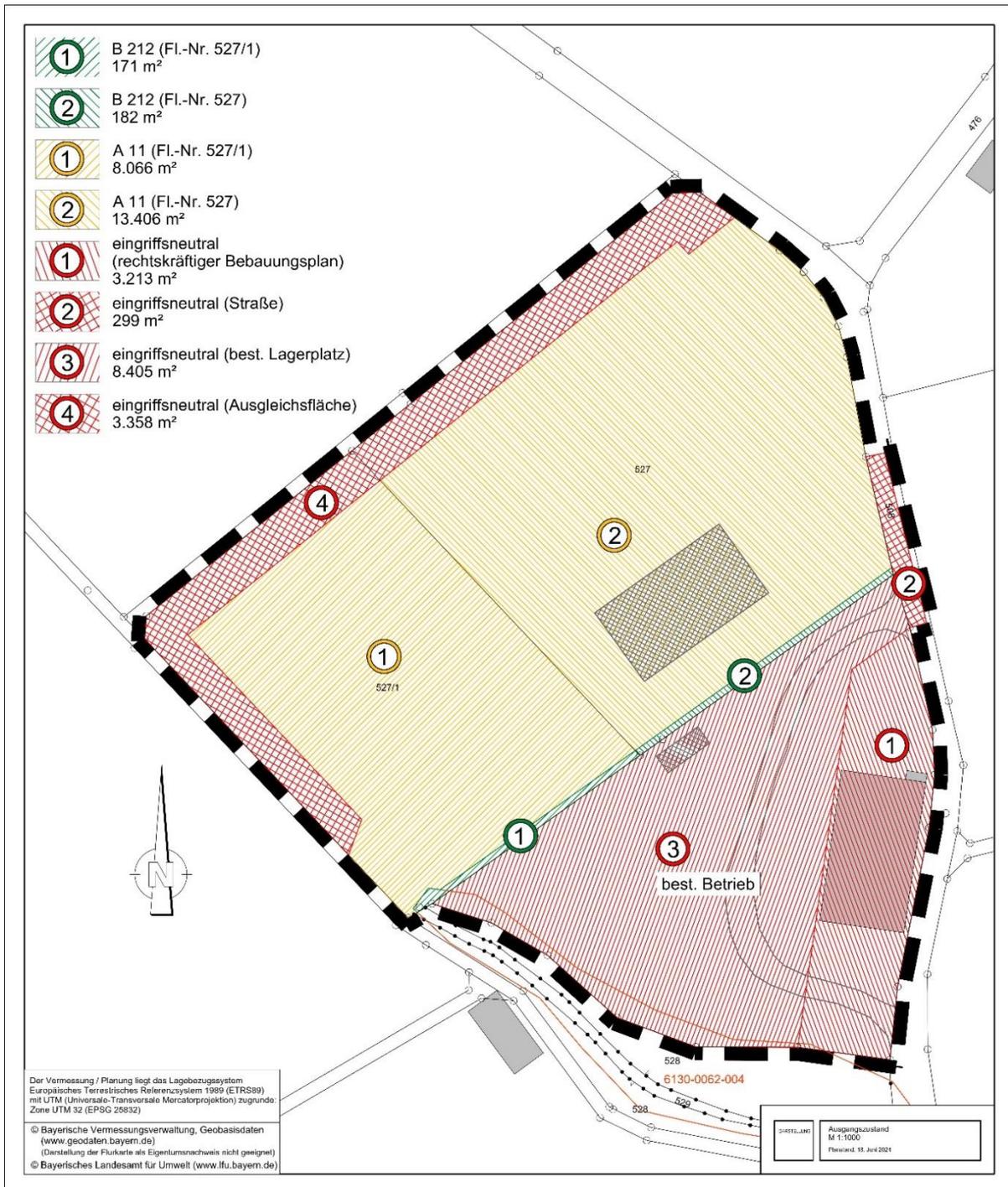
Eingriffsfläche x Ausgangszustand x Eingriffsfaktor

Zusätzlich können bei geeigneten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bis zu 20% abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten und Biotope werden normalerweise auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwerteliste in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen eingestuft.

Der Eingriffsfaktor wird auf Basis der Eingriffsschwere betrachtet und entspricht der GRZ. Im vorliegenden Fall beträgt die Eingriffsschwere 0,8.



**Abb. 5: Ausgangszustand des Plangebietes (ohne Maßstab)**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die gesamte Planungsbereichsfläche von 37.101 m<sup>2</sup> herangezogen. Die roten Flächen sind als eingriffsneutral zu sehen, da diese Flächen die schon seit Jahrzehnten bestehende Lagerfläche oder den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krumbach“ oder zukünftige Ausgleichsflächen betreffen. Die in der Abbildung 5 in gelb und grün markierten Flächen sind bei der Bilanzierung und für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes heranzuziehen. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden die gelbe Fläche mit 21.472 m<sup>2</sup> und die grüne Fläche mit 353 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Die Fläche befindet sich in der Naturraumhaupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“. Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen an der Grenze zwischen den Einheiten „Mittelfränkisches Becken“ und „Steigerwald“.

Bestandserfassung Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bewertung [WP]	GRZ/ Eingriffsfakt.	Ausgleichsbedarf [WP]
B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen Arten – mittlerer Ausprägung	353	10	0,8	2.824,0
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	21.472	2	0,8	34.355,2
<b>Summe [WP]</b>		<b>22.196</b>			<b>37.179,2</b>

**Tab1.: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist geprüft worden, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Anlage von Ortsrandeingrünung	Ortsrandeingrünungen dienen sowohl der Verbesserung der Orts- und Landschaftsbildes als auch der Biodiversität (Nistplatz, Nahrung f. Insekten) und des Mikroklimas	Festsetzung in dem BBP B I 6.1 (zu pflanzende Bäume), 6.3 (Bepflanzungen) und 6.7 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)
Erhalt von bestehenden Gehölzen	Best. Grünflächen mit ihren Hecken, Gehölzen und Bäumen stellen einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar	Festsetzung in dem BBP B I 6.2 (Erhaltungsgebot)
Verwendung sickerfähiger Pflaster	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in dem BBP B II 5. (Befestigung)
Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmittel mit warmweißen LED Lampen	Reduzierung u. Minimierung von Störungen nachaktiver Fauna durch nichtstoffliche Immissionen	Festsetzung in dem BBP B I 6.4 (Beleuchtung)
Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere	Möglichkeit der Durchgängigkeit von Kleintieren durch Einhalten eines Abstandes zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante	Festsetzung in dem BBP B II 4. (Einfriedungen)
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>10 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>		<b>33.461,28</b>

**Tab.2: Ermittlung des Planungsfaktors**

Der **Ausgleichsbedarf** des geplanten Baugebietes beläuft sich insgesamt auf **33.461,3 WP**.

#### **Ausgleichsberechnung und - fläche**

Der Ausgleichsbedarf wird sowohl auf einer internen Ausgleichsfläche auf den Teilflächen der Fl. Nrn. 527/1 und 527 (Maßnahme A1.1 und Maßnahme A1.2), alle Gemarkung Vollmannsdorf als auch auf einer externen Teilfläche der Fl. Nr. 256 der Gemarkung Unterneuses (Maßnahme A2) realisiert.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand n. der BNT-Liste			Prognosezustand n. der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Reduzierung Erreich. Prog	Ausgleichsumfang in WP
A1.1	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G214	Artenreiches Exentivgrünland	12	1.765	10	0	17.650
A1.2	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B111	Gebüsche/ Hecken trockenwarmer Standorte	12	1.593	8	2	12.744
A2	G215	mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland; brachgefallen	7	.B441	Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	1.023	3	2	3.069
<b>Summe Ausgleichumfang in Wertpunkte</b>										<b>33.463</b>

**Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichumfangs**

Durch die internen Ausgleichsmaßnahmen A1.1 und A1.2 (3.358 m<sup>2</sup>) und durch die externe Ausgleichsmaßnahme A2 (1.023 m<sup>2</sup>) kann ein Ausgleichsumfang von **33.463** WP generiert werden. Dadurch wird der Bedarf von **33.461,3** WP vollständig gedeckt.

### Interne Ausgleichsflächen

#### **A1.1- Anlage einer Blühfläche – artenreiches Extensivgrünland – G214 - Teilflächen der Fl. Nrn. 527/1 und 527, Gemarkung Vollmannsdorf**

Derzeit wird die zukünftige interne Ausgleichsfläche als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Als Zielzustand der Ausgleichsfläche A1.1 wird eine Blühfläche als extensives Grünland (G214) mit 12 Wertpunkten angesetzt.

Um die Blühfläche als artenreiches Extensivgrünland (G214 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

#### **Ausführung und Pflege:**

Die Herstellung der Fläche wird mit einer standortspezifischen mehrjährigen Saatmischung regionaler Herkunft aus niedrig- bzw. langsam wüchsigen Arten eingesät. Bei der Ansaat ist auf eine lückige Aussaat und der Erhalt von Rohbodenstellen zu achten. Nach jeweils 5 Jahren erfolgt der Umbruch der Fläche und Neuansaat. Dünger, Pflanzenschutzmittel und eine mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig. Mahd der Fläche außerhalb der Brutzeit der Feldbrüter vor Mitte März und ab Mitte August mit Abfuhr des Mahdgutes.

### **A1.2- Anlage einer Gebüsch- und Heckenlandschaft - trockenwarmer Standorte– B111 - Teilflächen der Fl. Nrn. 527/1 und 527 , Gemarkung Vollmannsdorf**

Derzeit wird die zukünftige interne Ausgleichsfläche als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Als Zielzustand der Ausgleichsfläche A1.2 werden Gebüsch/ Hecken trocken-warmer Standorte (B111) mit 12 Wertpunkten angesetzt. Aufgrund der langen Entwicklungszeit werden zwei Wertepunkte vom Prognosezustand abgezogen.

Um Gebüsch- und Heckenlandschaft im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B111 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

#### **Ausführung und Pflege:**

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen Büschen sowie Hecken trocken-warmer Standorte (s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.

Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen.

Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtthosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist.

Die restliche Fläche wird mit einer artenreichen Grünlandsaatmischung angesät und extensiv bewirtschaftet. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.

### **Externe Ausgleichsfläche**

#### **A2- Anlage einer Streuobstwiese - B441 - Teilfläche der Fl. Nr. 256, Gemarkung Unterneuses**

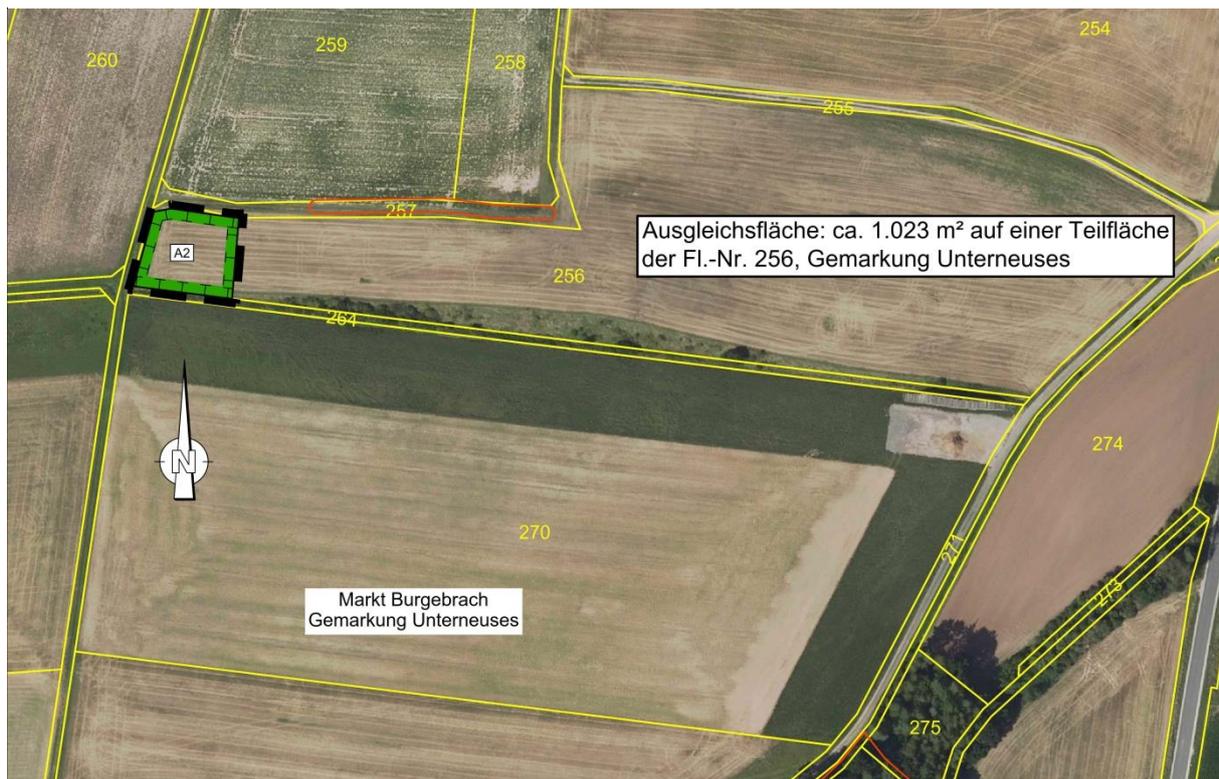
Derzeit wird die zukünftige externe Ausgleichsfläche als mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland (brachgefallen) genutzt. Als Zielzustand der Ausgleichsfläche A2 wird eine Streuobstwiese im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland (B441) mit 12 Wertpunkte entwickelt. Aufgrund der langen Entwicklungszeit werden zwei Wertepunkte vom Prognosezustand abgezogen

Um Streuobstbestände im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland (B441 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

#### **Ausführung und Pflege**

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Gehölzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m bis 20 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.



**Abb.6: Übersicht der Lage der externen Ausgleichsfläche; Maßnahme A2**

### 8.5.3 Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen)

Aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand von Krumbach wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die in der Nähe liegenden Brutplätze der Feldlerche durch die Erweiterung des Gewerbegebietes gestört werden. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgelegt. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden im Bebauungsplan aufgenommen:

**V1:** Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten erst nach der Brutzeit (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres).

**V2:** Erhaltung des Biotops Nr. 6130-0062-004 und dessen Schutz während der Bauphase

Als **CEF1-Maßnahme** werden ein 12 m bzw. 2 m breiter Blühstreifen (Maßnahme A1.1) als Saumbiotop und Nahrungshabitat am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs angelegt. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist im Kapitel 8.5.2 beschrieben. Die komplette saP und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe „Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung“) den Bebauungsplanunterlagen bei.

### 8.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen

Umfang zu beanspruchen. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Kapitel 1 dieser Begründung sind die Gründe für eine Ausweisung des Gewerbegebietes an dieser Stelle dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Ausgleichsbedarf auswirken. So konnte durch den Planungsfaktor der Ausgleichsbedarf um 10% gesenkt. Damit ist der notwendig Ausgleichsumfang und die in Anspruch zu nehmende landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich reduziert worden.

Weiterhin ist der Bedarf an Ausgleichsflächen gesenkt worden, indem die interne Kompensationsfläche sowohl für die CEF-Maßnahme als auch für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme belegt wird.

Im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetzen und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden einzuhalten (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.). Daher ist darauf zu achten, dass die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt.

## **8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) wird die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“, gefordert.

Planungsanlass und –absichten sind im Vorfeld der Planung bereits mit allen Beteiligten mehrfach besprochen worden. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Eine „Null-Variante“ stellt hierbei für den Markt keine 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, Straßenanbindung vorhanden usw.), sind nicht verfügbar. Die Erweiterung liegt unmittelbar am bestehenden Gewerbegebiet mit Anschluss an den vorhandenen Betrieb und befindet sich in der Nähe vom Bürogebäude in der Ortsmitte von Krumbach. Die Erweiterung erfolgt nur im benötigten Umfang.

Eine Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. des Betriebes an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Darüber hinaus bedeutet eine Neuansiedlung des kompletten Betriebes inkl. der geplanten Erweiterung an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 3,37 ha. Dies stellt einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als eine Erweiterung am bisherigen Standort, für den rund ca. 2,0 ha Fläche in Anspruch genommen wird. Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Somit können mögliche Flächen weder im Innenbereich noch im Außenbereich identifiziert werden.

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 Plangebietes. Durch die Platzierung der Baugrenze wird der Eingriff in bestehende Biotopstrukturen vermieden.

## **8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und dargestellt. Die Belange auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden untereinander im vorliegenden Umweltbericht beschrieben.

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, der rechtskräftige Bebauungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Auch Erkenntnisse aus der saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) und der schalltechnischen Untersuchung dienten zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und des Schutzgutes Mensch. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Da eine objektive Erfassung sämtlicher Zusammenhänge nicht immer möglich ist und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

## **8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

## **8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Bebauungsaufstellung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand von Krumbach zu schaffen. Der Markt Burgebrach will durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes die mittlerweile beengten Platzverhältnisse auf dem jetzigen Areal der betroffenen Firma verbessern. Eine saP kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem neu geplanten Standort die in der Nähe liegenden Brutplätze der Feldlerche durch die Erweiterung des Gewerbegebietes gestört werden. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgelegt. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Gewerbegebietsfläche gering erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaft und Mensch und auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Pflanzen/Tiere mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen erkennbar.

Durch die Lage des Gewerbegebietes, durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und durch andere Festsetzungen, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Der Ausgleichsbedarf kann innerhalb und außerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Klima / Luft</b>	geringe Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
<b>Boden</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
<b>Tiere und Pflanzen</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
<b>Landschaft</b>	geringe Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

**Tab. 4: Erheblichkeitsabschätzung**

Erstellt am: 23.07.2024

**Markt Burgebrach, 23.07.2024**

.....  
 Johannes Maciejonczyk,  
 Erster Bürgermeister

**Bamberg, 23.07.2024**



Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich